

Heikki Lallo

Toimistotilojen muuttaminen asuinkäyttöön Helsingissä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusmestari AMK)

Rakennusalan työnjohto

Mestarityö

3.5.2017



Tekijä(t) Otsikko	Heikki Lallo Toimistotilojen muuttaminen asuinkäyttöön Helsingissä
Sivumäärä Aika	46 sivua + 8 liitettä 3.5.2017
Tutkinto	Rakennusmestari (AMK)
Koulutusohjelma	Rakennusalan työnjohto
Suuntautumisvaihtoehto	Talonrakennus
Ohjaaja(t)	Toimitusjohtaja Lalli Kuoppala, Ohjaava opettaja Juha Virtanen
<p>Opinnäytetyössä selvitettiin toimistotilojen muuttamisessa asunnoksi huomioitavia asioita Helsingissä. Työn päätavoitteena on palvella työn tilaajaa siten, että on valmiiksi tiedossa, mitä asioita tulisi huomioida lähdetessä kyseiseen projektiin, mikä on tilaajan intressi rakentaa asuntoja toimistotiloihin ja selvitys Helsingin rakennusvalvonnan kanta kyseisiin muutostöihin.</p> <p>Työssä esiteltiin lainsäädäntöä, käytännön toimia, rakennusteknisiä vaatimuksia, mitä tarvitaan toimistotilan muuttamisessa asunnoksi, kerättiin faktatietoa Helsingin alueen kaavoituksesta ja toteutuneista toimistotilojen muutoksista. Lisäksi käytiin läpi toteutunut referenssikohde Hämeentie 62, jossa toimistotiloja muutettiin asunnoiksi. Työssä haastateltiin työn tilaajaa Lalli Kuoppalaa ja Helsingin rakennusvalvonnan arkkitehtiä Hannu Havasta. Työn lopussa tehtiin johtopäätökset ja yhteenveto tehdystä tutkimuksesta.</p> <p>Työn tulokset osoittavat selvästi toimistotilojen siirtymisen kantakaupungin alueelta kauemmaksi. Helsingin kaupungilla on selkeä tavoite pitää kantakaupunki elävänä ja näin ollen se antaa positiivisen signaalin toimistotilojen muuttamisesta asunnoiksi. Toimistotilojen muuttamista rajoittaa kuitenkin rakennuskielto, joka estää kantakaupungin alueella kivijalkatilojen muuttamisen asuinkäyttöön. Lisäksi havaittiin lainsäädännölliset ja rakennustekniset haasteet rakennuslupavaiheessa ja käsiteltiin poikkeamia, joilla näitä haasteita voidaan kuitenkin toteuttaa.</p> <p>Johtopäätöksissä päädyttiin toimistotilojen muutoksien olevan ajankohtainen, kiinnostava ja kaupallisestikin kannattavaa toimintaa, jota työn tilaajan kannatta harkita yhtenä vaihtoehtona tulevaisuuden investoinneissa.</p>	
Avainsanat	Toimistotilojen käyttötarkoituksen muutos, rakennuslupaprosessi, yleiskaava

Author(s) Title	Heikki Lallo Converting office space to residential use in Helsinki
Number of Pages Date	46 pages + 8 appendices 3.5.2017
Degree	Bachelor of Construction Management
Degree Programme	Construction Site Manager
Specialisation option	Construction Engineering
Instructor(s)	Lalli Kuoppala, CEO KOA-Asunnot Oy Juha Virtanen, Principal Lecturer
<p>The thesis investigated the conversion of office space into residential use in Helsinki. The primary objective was to study what factors the commissioning party should take into account when embarking on a conversion project, what the commissioning party's interest in converting office space to residential use was and what Helsinki City Building Control's opinion on such conversions was.</p> <p>The thesis presents legislation, practical measures, constructional requirements which should be known when converting office space to residential use. The thesis also provides information about the Helsinki area zoning and about actual conversions from office space to residential use. In addition, there is a description of a reference site, Hämeen­tie 62, where the office space was converted to housing. Information was collected by interviewing the commissioning party, Lalli Kuoppala and Helsinki City Building control's Construction Supervision Architect, Hannu Havas. At the end of the thesis, the research is summarized and conclusions are drawn.</p> <p>The results show clearly that office space in the heart of the city of Helsinki are moving further away from the inner city. The City of Helsinki has a clear goal to keep alive the inner city and, therefore, has a favourable view on converting office space to housing. However, a building ban in the inner city of Helsinki prevents conversions at the street level. The thesis also shows what legal and constructional challenges there are at the planning permission stage and how these challenges can be overcome.</p> <p>The conclusions show that converting office space to residential use is a current, interesting activity and profitable business that the commissioning party should think about when planning future investments.</p>	
Keywords	Office space conversion to residence, building permit, planning, City of Helsinki



Sisällys

1	Johdanto	1
2	Lainopilliset asiat käyttötarkoituksen muutoksessa	2
2.1	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	2
2.2	Rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle	3
2.3	Kustannusvastuu ja kunnossapitovastuu	4
3	Rakentaminen ja kaavoitus Helsingissä	5
3.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	5
3.2	Helsingin kaavoituksen tavoitteet	7
3.3	Uusi yleiskaava	8
3.4	Liiketilat uudessa yleiskaavassa	10
3.5	Asemakaava ja rakennuskielto nro 12259	11
3.6	Asemakaavan muutoksen hakeminen	18
4	Helsingin kaupungin karttapalvelu	18
5	Asumisen edellytykset	22
6	Rakennuslupa	23
6.1	Rakennusluvan hakeminen	23
6.2	Suunnittelijoiden kelpoisuus	23
6.3	Käyttötarkoituksen muutosta varten toimitettavat liitteet	24
6.4	Tekniset vaatimukset rakentamiselle	29
7	Rakennusvalvonnan myöntämät poikkeamat Helsingissä	32
7.1	Vähäinen poikkeaminen	32
7.2	Poikkeaminen	32
7.3	Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta	33
7.4	Poikkeamat käytännössä	34
8	Referenssikohde Hämeentie 62	35
8.1	Kohteen esittely	35
8.2	Rakennuslupaprosessi	37
8.3	Poikkeamiset perusteluineen	37



8.4 Rakennusvalvonnan erityisvaatimukset	38
9 Haastattelut.....	40
9.1 Hannu Havas, arkkitehti Helsingin rakennusvalvonta	40
9.2 Lalli Kuoppala, toimitusjohtaja KOA-Asunnot Oy	41
10 Johtopäätökset	42
Lähteet	45

Liitteet

Liite 1. Hämeentie 62 kaavadokumentti

Liite 2. Joukkoliikenteen väylät (Helsingin uusi yleiskaava)

Liite 3. Rakennuskielto 12259

Liite 4. Pääpiirustusten sisältö (Helsingin Rakennusvalvontavirasto)

Liite 5. Naapurin kuuleminen (Helsingin Rakennusvalvontavirasto)

Liite 6. Poikkeaminen (Helsingin Rakennusvalvontavirasto)

Liite 7. Poikkeamislupahakemus (Helsingin Rakennusvalvontavirasto)

Liite 8. Rakennuslupa, Hämeentie 62

1 Johdanto

Opinnäytetyössä selvitetään, mitä tulisi ottaa huomioon muutettaessa liikehuoneistoja asuinkäyttöön Helsingissä ja annetaan kuva Helsingin rakentamisen nykytilasta ja tulevaisuuden näkymistä. Vuosi 2016 tulee olemaan historiallinen Helsingin kaupungille kun uusi yleiskaava tulee määrittämään tavoitteet ja linjaukset kaikelle rakentamiselle seuraavan viidenkymmenen vuoden ajalle. Yleiskaava ottaa kantaa mm. siihen, mihin tulevaisuuden asunnot rakennetaan, missä sijaitsevat toimitilat, kuinka liikenne kaupungissa on järjestetty ja missä kaupungin avaintoiminnot sijaitsevat.

KOA-Asunnot Oy vuodesta 2015 toiminut kiinteistöjen hallintaan ja vuokraukseen erikoistunut yritys. Toimintaansa varten yritys hankkii omistukseensa sekä omistaa ja hallitsee asuin- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita ja osuuksia. Lisäksi yritys hankkii omistukseensa rakennuskelpoisia maa-alueita ja rakennuttaa niille asuinrakennuksia.

KOA-Asuntojen tavoitteena on tehdä yritykselle voittoa ja löytää uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Eräs mahdollisuus on vanhojen toimitilojen muuttaminen asunnoiksi. Työ tehtiin, jotta saataisiin yhtenäinen kiinteä selvitys, mitä tulee ottaa huomioon etsittäessä näitä muutoskohteita nimenomaan Helsingissä, mitkä ovat rakennusluvan saamisen edellytykset, millä tavoin Helsingin rakennusvirasto suhtautuu käyttötarkoituksen muutoksiin ja missä asioissa ja miten voidaan poiketa rakentamisen nyky määräyksistä kun kyseessä ovat kantakaupungin vanhat rakennukset.

2 Lainopilliset asiat käyttötarkoituksen muutoksessa

2.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Asunto-osakeyhtiössä osakehuoneiston käyttötarkoitus tulee ilmi yhtiöjärjestyksen huoneistoselitteestä, jossa kukin tila on luokiteltu käyttötarkoituksensa mukaan esim. Asunto, liikehuoneisto, ravintola, varasto, jätehuone jne. Huoneistoselite on siis kirjattu osaksi yhtiöjärjестystä. Yhtiöjärjestys on saatavilla isännöitsijältä. Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) kirjaa muutokset yhtiöjärjестykseen. Jos halutaan selvittää onko liiketila ollut aikaisemmin asuinkäytössä ja isännöitsijä on kenties vaihtunut vuosien varrella, löytyvät tiedot PRH:lta. Mikäli huoneiston omistaja kaavaillee käyttötarkoituksen muuttamista, tulee yhtiöjärjестyksessä mainittua käyttötarkoitusta muuttaa.

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja, liiketiloja, autotalleja ja autokatospaikkoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:						
Huoneisto	Osake-	Sijainti	Huoneisto	P-ala	Osakkeiden	
liiketila	ryhmä	talo,		m2	lkm	numerot
autotalli	numero	kerros				
tai						
autokatos						
tunnus						
A1	1	Talo A, 1	liiketila	105	210	1-210
A2	2	Talo A, 1	liiketila	55,5	111	211-321
A3	3	Talo A, 2	1h+kk+s	37,5	75	322-396
A4	4	Talo A, 2	3h+k+s	66,5	133	397-529
A5	5	Talo A, 2	4h+k+s	86	172	530-701
A6	6	Talo A, 2	2h+k+s	58,5	117	702-818
A7	7	Talo A, 3	1h+kk+s	37,5	75	819-893
A8	8	Talo A, 3	3h+k+s	66,5	133	894-1026
A9	9	Talo A, 3	4h+k+s	86	172	1027-1198
A10	10	Talo A, 3	2h+k+s	58,5	117	1199-1315
A11	11	Talo A, 4	1h+kk+s	37,5	75	1316-1390
A12	12	Talo A, 4	3h+k+s	66,5	133	1391-1523
A13	13	Talo A, 4	4h+k+s	86	172	1524-1695
A14	14	Talo A, 4	2h+k+s	58,5	117	1696-1812

Kuva 1. Esimerkki yhtiöjärjестyksen huoneistoselitteestä

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää aina yhtiökokous, ei asunto-osakeyhtiön hallitus. Yhtiökokouksessa äänestävät osakkeen omistajat ja äänimäärä jakautuu heidän omistamiensa osakkeiden mukaan. Siis mitä enemmän osakkeita hallussasi on eli mitä suuremman osan kiinteistöstä omistat, sitä suurempi on äänivaltasi yhtiökokouksessa. Muutos vaatii yhtiökokouksessa kahden kolmasosan määräenemmistön kannatuksen. Osakkeen omistajalla ei siis ole ehdotonta oikeutta saada käyttötarkoitusta muutetuksi ja yhtiökokouksella on aina vapaa harkintavalta asiaan. Hyväksymiselle voidaan myös asettaa erityisiä ehtoja, jotka usein liittyvät vastikkeenmaksuvelvollisuuksiin.

Mikäli huoneiston käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa korotuksia muiden osakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuuteen, vaaditaan muutokselle täysi osakkaiden suostumus. Usein toimistokäytössä olevat tilat maksavat korkeampaa vastiketta (esim. Kertoimella 1,5, huoneistot ilman kerrointa). Koska kaikki osakkaat harvoin suostuvat kertoimien muuttamiseen ja sitä kautta oman vastikkeensa nousuun, kirjataan yhtiöjärjestykseen usein erityismääräys, joka edellyttää ko. osakkeiden jatkossakin maksavan muista huoneistoista poikkeavaa vastiketta. Riitatilanteiden välttämiseksi, kannattaa aina kirjata määräysten perustuvan nimenomaan käyttötarkoituksen muutokseen.

2.2 Rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle

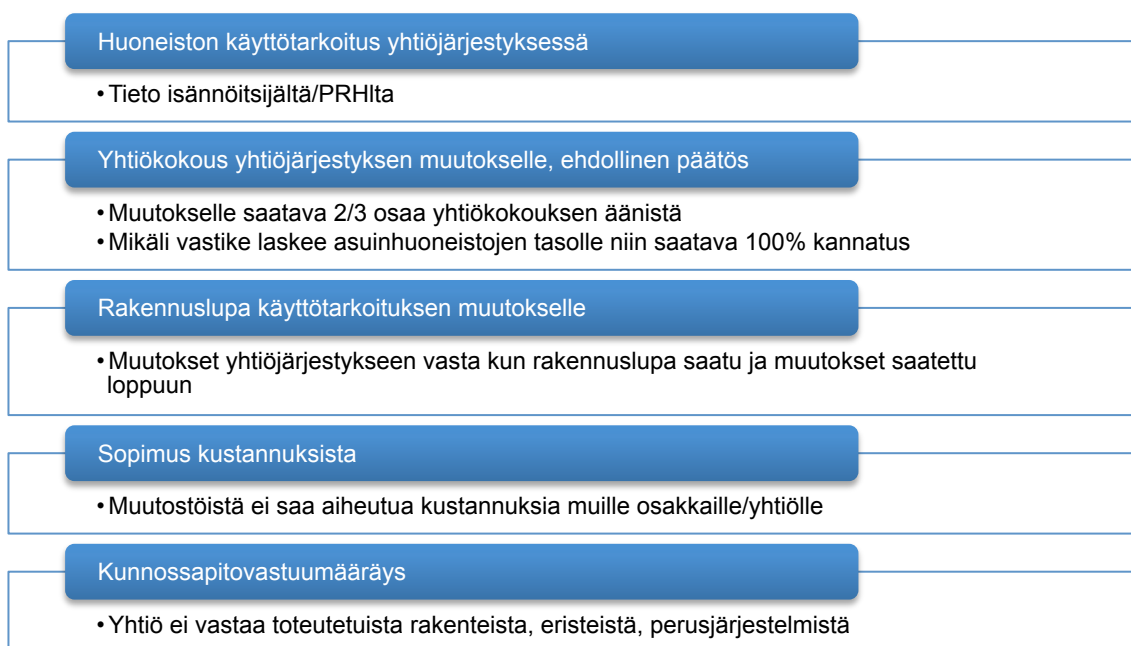
Yhtiöjärjestyksen muutos ei kuitenkaan riitä, vaan muutokselle on aina haettava rakennuslupaa. Suositeltavaa onkin ensin päättää yhtiöjärjestyksen muutoksesta ehdollisena, niin ettei yhtiöjärjestyksen muutosta panna täytäntöön ja rekisteröidä, ennen kuin muutokselle on saatu rakennuslupa ja muutokset saatettu loppuun osakkeenomistajan toimesta hyväksytysti. Rakennusluvan hakemisesta kerrotaan yksityiskohtaisemmin työn luvussa nro 6.



2.3 Kustannusvastuu ja kunnossapitovastuu

Osakkeiden omistaja on yksin vastuussa käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamista kustannuksista. Suositeltavaa onkin laatia asiasta erillinen sopimus, jossa tehdään selväksi ettei muutoksesta aiheudu kuluja muille osakkaille eikä yhtiölle.

Lain mukaan yhtiö vastaa rakenteiden (esim. Ikkunat), eristeiden (esim. ääni- ja vesieristeet) ja perusjärjestelmien (lämpö, vesi, ilma, sähkö) kunnossapidosta ja osakkeenomistaja huoneiston sisäosien kunnossapidosta. Yhtiön vastuu kuitenkin rajoittuu perustasoon, eli yhtiön toimesta toteutettuun tasoon. Asunto-osakeyhtiölaki siis määrittää vastuunjaon kunnossapidosta osakkaan ja taloyhtiön välillä. Kun toimisto on muutettu asunnoksi, vastaa yhtiö siitä jatkossa asuintilana. Tästä voidaan kuitenkin poiketa kunnossapitovastuumääräyksellä, mikäli yhtiö haluaa rajoittaa kunnossapitovastuutaan muutosvaiheessa toteutetuista rakenteista, eristeistä tai perusjärjestelmistä. Määräysten kohtuullisuuteen kokonaisuutena on kuitenkin hyvä kiinnittää huomiota. (1.)



Kuva 2. Muistilista lainopillisista asioista

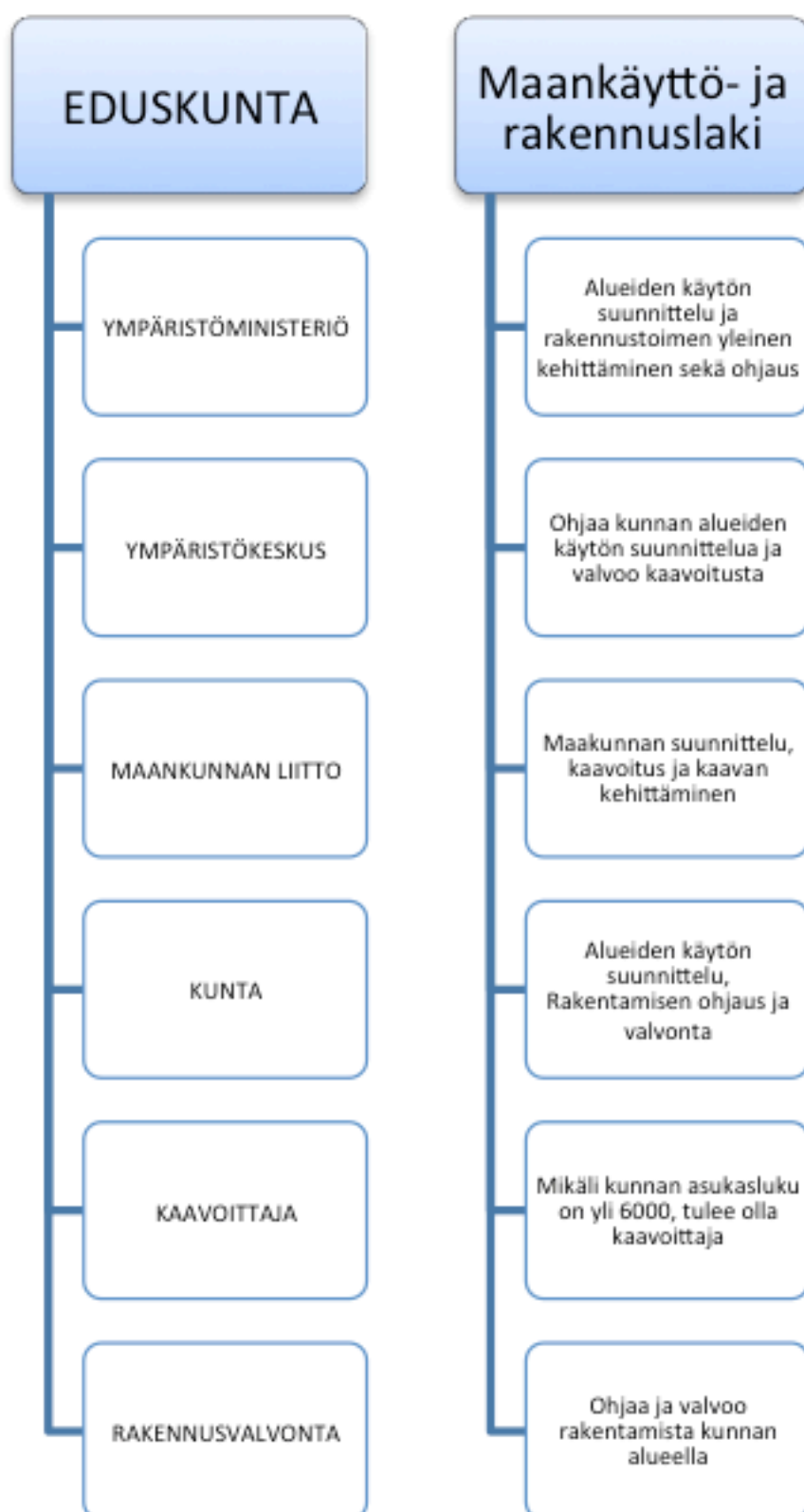
3 Rakentaminen ja kaavoitus Helsingissä

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Rakentamista Suomessa valvotaan Maankäyttö- ja rakennuslailla. Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. (Maankäyttö – ja rakennuslaki, 1§.)

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 125§).

Kaupungeissa, eli alueilla, jota koskee tietty asemakaava, on rakennuspaikan sopivuus määritelty ja ratkaistu kaavassa. Mikäli rakennetaan asemakaava-alueen ulkopuolelle, tulee paikan olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen, riittävän suuri, eikä rakennuspaikalla saa olla vaaraa sortumista, tulvista tai vyörymistä. Lisäksi rakennukset sijoitetaan riittävälle etäisyydelle yleisistä teistä sekä naapurin tontista. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 116§.)



Kuva 3. Viranomaiset ja heidän tehtävänsä maankäyttö- ja rakennuslaissa

Helsingin kaupungin kaavoitus perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään kaupungin strategiaohjelmaan sekä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan, joka tunnetaan myös nimellä Kotikaupunkina Helsinki. Kotikaupunkina Helsinki -ohjelmaa ollaan päivittämässä ja uusi Kotikaupunkina Helsinki -ohjelma 2016 tuotiin kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi keväällä 2016.

3.2 Helsingin kaavoituksen tavoitteet

Helsingin tavoitteena on tuottaa noin 5500 uutta asuntoa vuosittain hyvien joukkoliikennedyteyksien lähelle. Tärkeänä tavoitteena uusien asuinalueiden rakentamisen lisäksi on saada vanhoihin kaupunginosiin uusia asukkaita ja monipuolisempi väestörakenne täydennysrakentamisen avulla. Monipuolinen väestörakenne puolestaan takaa sen, että alueen palvelut pysyvät riittävän monipuolisina. Tärkeää on myös sijoittaa sekä täydennysrakentaminen, että uudet asuinalueet, olemassa olevan ja tulevan rautaverkoston palvelualueelle, joka puolestaan edistää ilmastonmuutoksen torjuntaa, kun joukkoliikenteen osuus kaikesta liikennöinnistä kasvaa. Tärkeää on myös lisätä kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia.

Koska jokaiselle kaupungille tärkeää on myös työllisyys ja työpaikat sekä yhteisöverojen kertyminen näiden kautta, on pidettävä huolta myös liiketoiminnan kasvun edellytyksistä. Elinkeinoelämän toimivuus voidaan turvata laatimalla riittävästi toimitilakaavoja kaupunkirakenteen ja saavutettavuuden kannalta olennaisille paikoille.

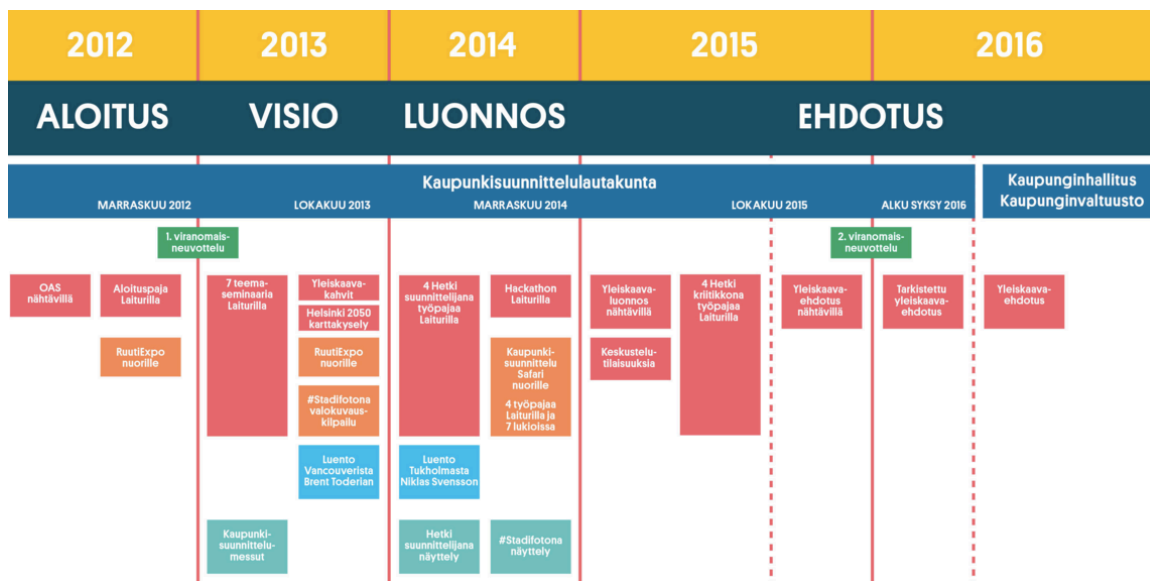
Helsingin omien tavoitteiden lisäksi kaavoitusta ohjaavat valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Ne vaikuttavat Helsingin kaavoitukseen ohjaamalla Uudenmaan maakuntakaavaa, joka puolestaan ohjaa Helsingin yleiskaavaa ja sen kautta asemakaavoja. Maakuntakaava laaditaan Uudenmaan liitossa. Kaavoitusta säätelee myös maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja -asetus (MRA)(Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2016).



Kuva 4. Kaavoituksen ohjaus

3.3 Uusi yleiskaava

Helsingin uusi yleiskaava hyväksyttiin 26.10.2016 Helsingin kaupunginvaltuustossa. Yleiskaava on pitkän aikavälin suunnitelma, joka vaikuttaa siihen millainen Helsinki on vuosikymmenten kuluttua. Lähtökohtana uudelle yleiskaavalle toimii ennuste, jonka mukaan vuonna 2050 helsinkiläisiä on jo 860 000. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta sekä muuta tarkempaa suunnittelua. Koska Helsinki on jo lähes kokonaan asemakaavoitettu, tullaan nykyisiä asemakaavoja muuttamaan uuden yleiskaavan perusteella. Helsingissä uusi yleiskaava on laadittu noin kymmenen vuoden välein, edellinen yleiskaava on vuodelta 2002 mutta saanut lainvoiman vasta vuonna 2006.



Kuva 5. Yleiskaavan aikataulu (3.)

Kaavan pohjana on ajatus Helsingistä raideliikenteen verkostokaupunkina, jolla on laaja alati leviävä kantakaupunki. Yksi kaavan pääideoista on kaupunkibulevardit, joiden avulla kantakaupunki leviää moottoritiemäisten väylien varsille. Kaikki kehä 1:n sisäpuolella olevat väylät olisivat tulevaisuudessa kaupunkibulevardeja. Nykyisten moottoritiemäisten liikenneväylien käyttötarkoitus muuttuisi nopean autoliikenteen väylistä autoilijoita, joukkoliikennettä, kävelijöitä kuin pyöräilijöitäkin palveleviksi liikennekäytäviksi. Kaupungin useita keskuksia yhdistäisi raideliikenne. Uusia kaupungin keskuksia, jotka tarjoaisivat monipuolisesti niin palveluita kuin asumistakin, olisivat esimerkiksi Malmi, Herttoniemi, Itäkeskus sekä Kannelmäki.

Uudesta rakentamisesta kolmasosa sijoittuisi rakennettavien bulevardien varsille, kolmannes olisi joukkoliikenteen solmukohtiin sijoittuvaa täydennysrakentamista ja kolmannes uusia rakentamisalueita, kuten esimerkiksi malmin lentokenttä.

Uudessa yleiskaavassa tärkeä rooli on myös raideliikenteellä. Liitteestä 1, joukkoliikenteen väylät (Helsingin uusi yleiskaava), voidaan nähdä kuinka kaupunki yhdistyy isoksi verkostoksi junien ja pikaraitioteiden avulla. Jokeri 1 ja Jokeri 2 tulee täydentämään nykyistä raideverkostoa, sekä tiederatikka joka tulee kulkemaan Otaniemestä Kumpulaan. Lisäksi kulkisivat raitiovaunut kaupunkibulevardeja pitkin säteittäin, pitkin nykyistä länsiväylää, itäväylää, Vihdintietä sekä Hämeenlinnan väylää.

Kaupunkiluonto (määritellään kaavassa) tulee olemaan olennainen osa Helsinkiä. Helsinki tullaan jatkossakin pitämään vihreänä kaupunkina, jonka vahvuuksia olisivat kaupunkimetsät, puistot ja vehreys. Jo nyt osa keskuspuistosta on päätetty kaavoittaa, mutta asian suhteen on oltava melko maltillisia, osittain ehkä myös kansalaisten aktiivisuuden suhteen asian tiimoilta. Kansalaiset ovat esimerkiksi jo perustaneet rekisteröidyn yhdistyksen puolustamaan keskuspuiston asemaa helsinkiläisten virkistymisalueena jatkossakin, yhdistys toimii nimellä Helsingin Keskuspuiston puolesta ry.

Kaikki dokumentaatio ja suunnitelmat ovat avoimesti kaikkien kansalaisten nähtävillä osoitteessa www.yleiskaava.fi.

3.4 Liiketilat uudessa yleiskaavassa

Toteutuessaan kaupunkibulevardit sijaitsevat jo rakentuessaan hyvin keskeisillä alueilla, jolloin niihin sijoittuvan elinkeinoliiketoiminnan, kuten kadunvarsiliiketilojen, edellytykset olisivat turvatut. Helsingin kantakaupunki on maan suurin yritystoiminnan ja palveluiden keskittymä, jolla on suuri merkitys yritystoiminnan kannattavuudelle. Sosiaalinen ja taloudellinen vuorovaikutus on sujuvinta ja tehokkainta toimijoiden ollessa lähellä toisiaan..

Työpaikkojen lisääntyminen perustuu väestömäärän, väestötiheyden ja kaupunkirakenteen yhteisvaikutukseen. Kaupunkirakenne, joka syntyy uusien Bulevardikaupungin osien myötä (uudet korttelit ja katuyhteydet) lisää urbaanista ympäristöstä ja keskittymiseduista hyötyvien toimialojen määrää, jotka hyötyvät myös väestökasvusta.

Maankäyttöratkaisujen vuoksi kehittyvä uusi liikennejärjestelmä ja yhdyskuntarakenne vaikuttaa julkisen sektorin ja yksityisen yritystoiminnan tuttavuuteen ja toiminta edellytyksiin. Tämän johdosta kotitalouksien hyvinvointi paranee sillä liikkuminen, asuntojen tarjonta, vuokra- ja hintataso sekä palveluiden saatavuus riippuu yhdyskuntarakenteesta. (2.)

Kolme neljäsosaa Helsingin seudun yrityksistä on tällä hetkellä sijoittunut alueille, joiden yhteen laskettu pinta-ala on noin yksi prosentti koko Helsingin seudun pinta-alasta.



Suuremmalla ja tuottavammalla kaupunkialueella laajemmat työmarkkinat tarjoaisivat mahdollisuuden asumisvyöhykkeille aivan työpaikkojen tuntumassa.

Toimistotilojen vuokrat kasvavat sitä mukaa mitä tiiviimmässä alueellisessa keskittymässä ne sijaitsevat. Markkinavuokrataso (€/m²) ydinkeskustan toimistotiloissa on 50-80 % korkeampi kuin verrattuna pääkaupunkiseudun uloimmilla alueilla. Ydinkeskustan taso verrattuna Kehä 1:n ja Aviapoliksen alueen toimitiloihin on 2-3-kertainen. (Catella 2015)

Tilankäytön ja yritysten toiminnan tehostumisen vuoksi toimitilarakentaminen hidastuu ja vuokrat laskevat tarjonnan lisääntyessä. Tästä seuraa että toimistotiloja on runsaasti saatavilla ympäri pääkaupunkiseutua. (Catella 2015) Pääkaupunkiseudulla on jo kaa-voitettuja resursseja usean vuosikymmenen toimitilojen uudisrakentamiseen (HSY 8/2015). Helsingin vieruskunnat ovat vieneet runsaasti työpaikkoja Helsingistä jo usean vuosikymmenten ajan. Muuttoliike on kohdistunut erityisesti Kehä-1 vyöhykkeelle (Keilaniemi-Otaniemi-Tapiola-Leppävaara-Aviapolis-Tikkurila). Muuttoliike on tapahtunut varsinkin liike-elämän palveluiden ja informaatioalojen työpaikoissa, jotka hyötyvät pääkaupunkiseudun liike-elämän kasautumisesta. Lisäksi uudet liikenneyhteydet kuten Kehärata ja Länsimetro tulevat jatkamaan tätä trendiä tulevaisuudessa. (HSY 9/2015.)

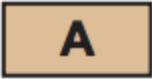







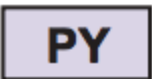
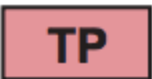

Uudessa yleiskaavassa tullaan linjaamaan mm. periaatteet myymälä-, liike- ja toimistotilojen osalta kantakaupungin asemakaavojen ajanmukaistamiseksi. On ratkaistava, miten asemakaavojen vanhentuneet määräykset uudistetaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisiksi.

3.5 Asemakaava ja rakennuskielto nro 12259

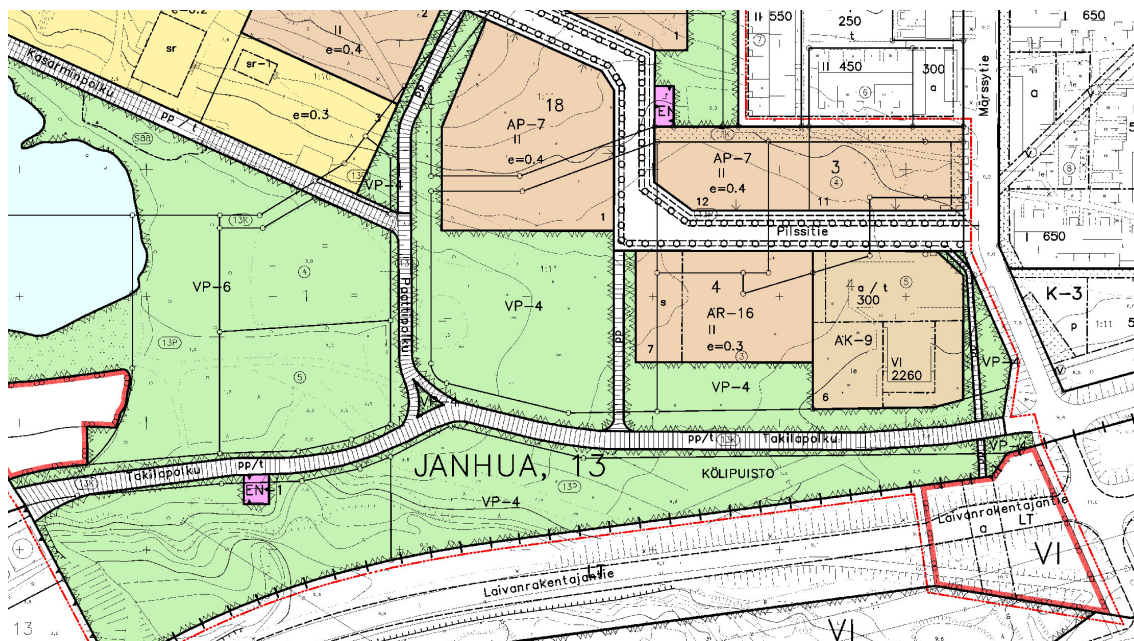
Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista kehittämistä, rakentamista ja järjestämistä varten. Tämän tarkoituksena on varata ja ohjata tarpeelliset alueet eri palveluja, asumista ja muuta maankäyttöä varten, siten että se toteutetaan hyvän rakentamistavan mukaan, se ottaa huomioon paikalliset olosuhteet ja kaupunki- ja maisemakuvan sekä edistää jo olemassa olevaa rakennuskantaa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 7.luku, 50§.) Asemakaavan tehtävä on määrittää tietyn alueen käyttötarkoitus

yksityiskohtaisesti ja ohjata näin sen rakentamista. Yleisesti asemakaavassa esitetään rakennuksen kerrosala, sijoittuminen ja muoto, julkisivu materiaalit ja väri, pysäköinti-alueiden ja leikkipaikkojen sijainti ja mitoitus. Asemakaava määrittää myös rakennuksen tontin hulevedenkäytön, ääneneristävyysvaatimukset sekä väestönsuojelutavan. Suomen rakentamismääräyskokoelma määrittää kaavamerkinnot. Suojelukohteet voidaan merkitä myös asemakaavaan.

Alueiden käyttötarkoitukset:

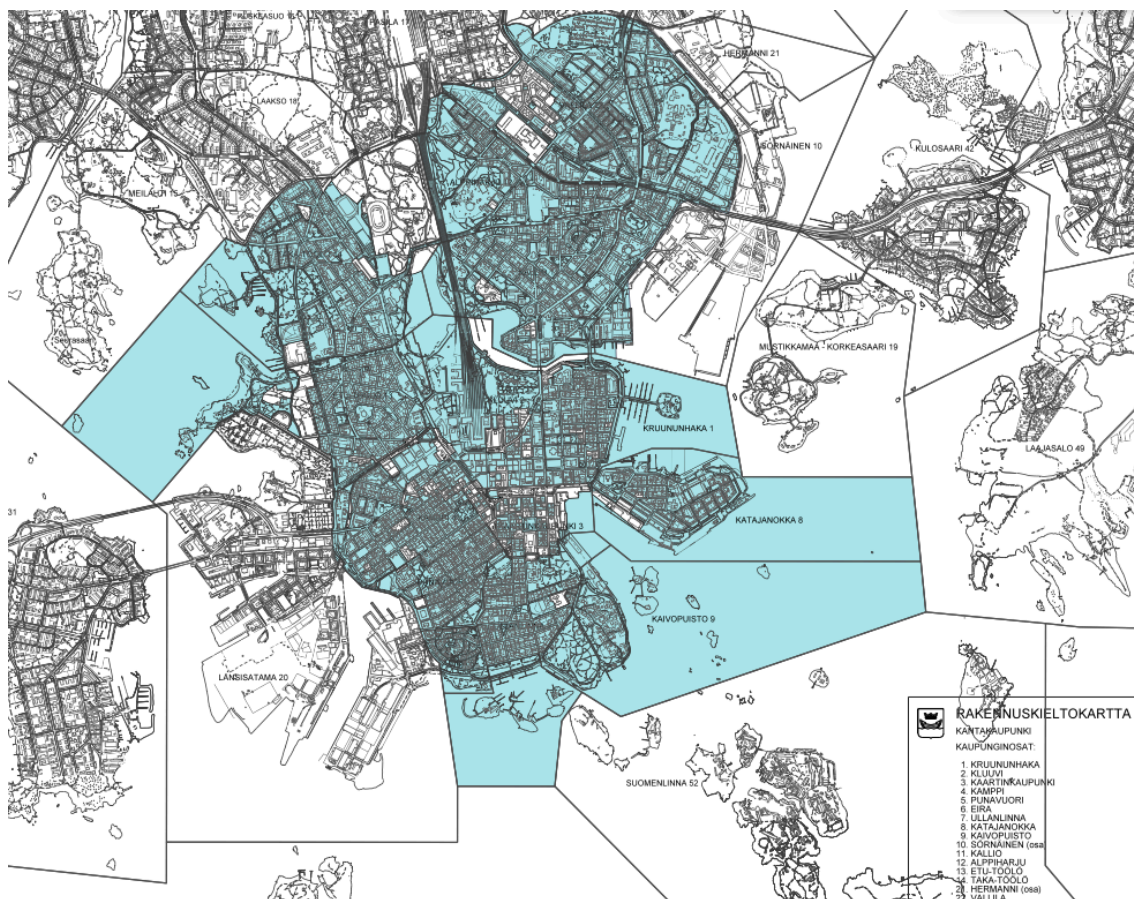
27		Asuntoalue.	ruskea, vaalea
28		Kerrostalovaltainen asuntoalue.	ruskea
29		Pientalovaltainen asuntoalue.	ruskea, vaalea
30		Kyläalue.	ruskea, vaalea
31		Keskustatoimintojen alue.	punainen, tumma
32		Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	oranssinpunainen
33		Palvelujen ja hallinnon alue.	oranssinpunainen
34		Lähipalvelujen alue.	oranssinpunainen
35		Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.	sinipunainen
36		Työpaikka-alue.	punainen, lämmin vaalea
37		Teollisuus- ja varastoalue.	harmaa

Kuva 6. Esimerkki kaavassa käytetyistä merkinnöistä (Ympäristöministeriön opas 1 Kaavamerkinnot)



Kuva 7. Esimerkki asemakaavaotteesta

Uuden yleiskaavan mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Jotta tämä kaavoitusperuste olisi turvattu, on Helsingin kaupungin alueella voimassa kaupunginhallituksen 27.1.2014 määräämä rakennuskielto, joka koskee rajatulla alueella kantakaupungin kadunvarsirakennusten ensimmäisten kerrosten liike- ja toimitilojen tai niihin liittyvien tilojen muuttamista asunnoiksi. Syynä on halu säilyttää kaupunkielämän monimuotoisuus. Rakennuskiellon piiriin kuuluvia alueita ovat Kruununkatu, Kluuvi, Kaartinkaupunki, Kampi, Punavuori, Eira, Ullanlinna, Katajanokka, Kaivopuisto, Sörnäinen (ositain), Kallio, Alppiharju, Töölö, Hermannin ja Vallila. Yksityiskohtaisempi kartta rakennuskiellosta löytyy tämän työn liitteenä, liite 3. Aikaisemmin liikehuoneiston muutoksen asunnoksi saattoi tehdä helposti pelkästään hakemalla rakennusluvan, nyt muutos vaatii käyttötarkoituksen muutoksen ja tapauskohtaisen harkinnan.



Kuva 8. Rakennuskielto nro 12259 piirissä olevat alueet (Helsingin Kaupunki)

Vielä 1970-luvulla puhuttiin piilokonttorisoitumisesta, mutta nyt trendi on päinvastainen. Toimistoja halutaan muuttaa asunnoiksi, koska asumisesta saatava tuotto on suurempaa eikä pienille liiketiloille löydy aina juurikaan kysyntää. Tämä kehitys johtaisi kanta-kaupunkia puhtaasti asuinalueeksi, koska yksityiset haluavat omistajat haluavat sijoituksille puhtaasti parhaan tuoton. Pienet liikkeet ovat siirtyneet kauppakeskuksiin ja niiden liikehuoneistoiden markkina-arvo ja vuokrataso heikentynyt selvästi. Uusia suuria kauppakeskushankkeita on muutamia, näistä mainittakoon mm. Kalasataman Redi ja Pasilaan rakennettava Tripla.

Otin asian tiimoilta yhteyttä Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastoon ja sieltä kerrottiin asemakaavoituksen olevan jäljessä yleiskaavan kaavoitusperiaatteista. Se, kuinka tullaan toimimaan uuden yleiskaavan astuessa voimaan, on vielä epäselvää. Yksi vaihtoehto voisi olla rakennuskiellon jatkaminen siihen asti, kunnes asemakaava on saatettu ajan tasalle.

Kantakaupungissa on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja. Eri aikoina laaditut asemakaavat ovat rakenteeltaan ja lainsäädännön muutoksista johtuen erilaisia. Kantakaupungissa asemakaavat ovat monilta osin vanhentuneita. Voimassa olevissa asemakaavoissa on asuinkorttelit usein merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joissa sallitaan myymälä-, liike- ja toimitilojen sijoittaminen esimerkiksi kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Asemakaavoissa ei useinkaan vaadita myymälä-, liike- tai toimitilojen sijoittamista, joten asemakaavoilla ei pystytä turvaamaan kadunvarsiliiketilojen tai toimitilojen säilymistä. Myös rakennussuojelun kannalta monia kantakaupungin kaavoja voidaan pitää vanhentuneena.

Käyttötarkoituksen muutoksien määrä on kuulemma vähentynyt kun rakennuskielto on saanut julkisuutta. Yhteydenottoja tulee kuitenkin aika ajoin. Ongelmallisinta yhteydenotoissa on kivijalan määrittely: milloin kyseessä on selkeästi asuinrakennuksen liiketila-kivijalka ja milloin asuinrakennuksen ensimmäinen kerros, jos kyseinen tila on tällä hetkellä liike/toimitilana. Kaikkia näitä arvioidaan kaupunkisuunnitteluviraston mukaan tapauskohtaisesti.

Rakennuskiellosta huolimatta toimitiloja voidaan edelleen muuttaa asunnoiksi, mikäli se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Huomioitavia seikkoja ovat alueen monipuolisen rakenteen turvaaminen ja toimintaedellytysten säilyminen, lisäksi on arvioitava rakennuksen (tai sen osan) ja tontin soveltuvuus asuinkäyttöön. Hankkeissa, joissa rakennus on alun perin ollut asuinrakennus, asuinkäyttöön palauttaminen voisi olla riittävä peruste poikkeamiselle, mutta nämäkin hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti. Tieto aiemmasta käyttötarkoituksesta voi löytyä isännöitsijältä, patentti- ja rekisterihallitukselta tai mikäli kyse on kokonaisesta kiinteistöstä, voi tietoa etsiä myös mm. kiinteistönvälittäjien työkaluna käyttämästä ePortista.

Rakennuskiellosta huolimatta liikehuoneistoja muutetaan asunnoiksi edelleen. Vuonna 2014 oli toimitiloihin rakennettujen asuntojen määrä noin 400, eli käyttötarkoituksen muutoksella rakennettiin kaupungin noin joka kymmenes uusi asunto. (Tilastokeskus, Rakentaminen Helsingissä 2015.)

Taulukko 1. Kaikki aloitetut ja valmistuneet asunnot Helsingissä 2000–2015 (uustuotanto, laajennukset ja käyttötarkoituksen muutokset). Tilastokeskus.

	Aloitetut asunnot		
	Yhteensä	Uustuotanto ja laajennukset	Käyttötarkoituksen muutokset
2000	4 099	3 989	110
2001	3 871	3 757	114
2002	3 148	2 964	184
2003	3 378	3 299	79
2004	3 317	3 209	108
2005	2 671	2 314	357
2006	3 068	2 717	351
2007	2 892	2 625	267
2008	2 483	2 184	299
2009	2 341	2 110	231
2010	4 824	4 339	485
2011	4 918	4 438	480
2012	4 258	4 108	150
2013	3 555	3 274	281
2014	3 497	3 065	432
2015	5 967	5 544	423

Helsingin kaupungin asemakaavapäällikkö Olavi Weltheim kommentoi asiaa näin: ”Kadunvarsi-liiketilojen suhteen olemme olleet aika ehdottomia. Poikkeuksia on voitu tehdä pihan puolen tai hiljaisten katujen varrella olevien vanhojen toimistohuoneistojen kohdalla, joissa sisäänkäynti on porraskäytävän kautta” (Yle Uutiset 15.4.2015.)

3.6 Asemakaavan muutoksen hakeminen

Tontin tai rakennuksen omista/haltija voi hakea kaavamuutosta Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolta, jos katsotaan että kaavamuutos on vähäinen. Vähäisellä kaavamuutoksella tarkoitetaan mm. sitä, jos muutetaan rakennusaloja, asuntojen enimmäismäärää tai keskipinta-alaa.

Hakemuksessa tulee ilmetä seuraavat asiat:

- Tontin omistus
- Sijainti
- Mitä halutaan muuttaa.

Jos miettii kaavamuutoksen hakemista, kannattaa ensin olla yhteydessä Kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehteihin ja keskustella muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Lopullisen hyväksynnän kaavamuutokseen tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

4 Helsingin kaupungin karttapalvelu

Helsingin kaupungin karttapalvelu, joka toimii osoitteessa <http://kartta.hel.fi> on laaja työkalu mm. Voimassa olevien kaavojen tutkimiseen. Se tarjoaa kansalaisille yksityiskohtaista ja tarkkaa tietoa koko Helsingistä monipuolisten karttojen, ilmakuvien, lakisääteisten suunnitelmien ja kiinteistökohtaisten tietojen avulla.

Haluttaessa hakea yksittäisen alueen tai kiinteistön kaavatietoja, valitaan aineistoista ”Kaavoitus ja liikennesuunnittelu”. Käyttäjä voi valita, haluaako tarkastella asemakaavoja, yleiskaavoja vai osayleiskaavoja (rakenteilla olevia täysin uusia alueita, esim. Jätkäsaari). Palvelussa toimii myös osoiterivi, jossa tietoja voi tarkastella yksityiskohdallisen osoitteen perusteella. Karttapalvelu on ehdottomasti työkalu, johon jokaisen rakentamishankkeeseen ryhtyvän helsinkiläisen olisi hyvä tutustua, olipa sitten kyse uudisrakentamisesta tai saneerauksesta. Palvelussa voi myös nähdä, onko saneerattava kohde mahdollisesti suojeltu, jolloin lupaprosessi on raskaampi.

Helsingin kaupunki Karttapalvelu

In English På svenska Tiedot & Ohjeet

Kaikki kartat ja aineistot Luontotiedot Suunnitelmat

hämeentie 62

Hakutulokset

Osoitteet (1)

Kiinteistöt (7)

- 91-023-9901-0000 (Hämeentie)
- 91-021-9903-0006 (Hämeentie)
- 91-021-9903-0012 (Hämeentie)
- 91-021-9903-0016 (Hämeentie)
- 91-021-9903-0017 (Hämeentie)
- 91-012-0358-0059 (Hämeentie 62)
- 91-408-0001-0000-V153 (Hämeentie)

Rakennukset (3)

Aineistot

- Kaupunkikartta (vaikoinen)
- Opaskartat
- Kiinteistökartat
- Ilmakuvat
- Historialliset aineistot
- Palvelukartta
- Aluejaot
- Kaavoitus ja liikennesuunnittelu
- Valmistilla olevat
- Voimassa olevat
- Asemakaavat
- Asemakaavahakemisto
- Ajantasa-asemakaava
- Rakennuskieltoalueet
- Osayleiskaavat
- Yleiskaavat

Kiinteistön 091-012-0358-0059 tiedot

Kiinteistön tiedot

Kaavat (2)

Tonttijaot (1)

Rakennuskiellot (0)

Hallintayksiköt (0)

Rakennustiedot (2)

Aluejaot

Sijainti kartalla

Kiinteistön 091-012-0358-0059 kaavatiedot

Tunnus	8347
Vahvistuminen	1.3.1982
Voimaantulo	19.3.1982
Olotila	voimassa
Laji	Asemakaavan muutos
Nimi	12/358, 22 KATUAL
Käsittelyvaiheet	
Kaavayksiköt	
Kaavadokumentti	

Kiinteistön 091-012-0358-0059 kaavatiedot

Tunnus	6415
Vahvistuminen	22.10.1970
Voimaantulo	22.11.1970
Olotila	voimassa
Laji	Maanalaisten kaava
Nimi	10. - 12. kosat metrotunneli
Käsittelyvaiheet	
Kaavayksiköt	
Kaavadokumentti	

Tietokuvaukset...

Kuva 8. Hämeentie 62 Helsingin kaupungin karttapalvelussa

Kyseisessä palvelussa on mahdollista avata myös yksittäiset kaavadokumentit, jotka löytyvät kiinteistötunnuksen perusteella. Se on yksityiskohtainen dokumentti kyseessä olevasta korttelista ja sitä koskevista kaavoista. Kiinteistötunnukset löytyvät palvelusta, kun tehdään tarkka osoiterajaus ja valitaan kartalta haluttu kiinteistö. Se on yksityiskohdainen dokumentti kyseessä olevasta korttelista ja sitä koskevista kaavoista. Kaavat ottavat kantaa mm. siihen, voiko kortteliin sijoittaa asuinkerrostaloja, paljonko rakennusoikeutta kyseisellä tontilla on, jalkakäytävälle varattavien alueiden minimileveyksiin jne. Hämeentie 62 kaavadokumentti on kokonaisuudessaan tämän työn liitteenä (liite 2).

kennuskiellot ovat voimassa enintään viisi vuotta. Mikäli kaavoitus on keskeneräinen, voi kunta pidentää aikaa enintään viidellä vuodella. Jos kunnalla on rakennuskieltoon jokin erityinen syy, voi se hakea rakennuskiellolle jatkoaikaa vielä viidellä vuodella ELY-keskukselta. Maksimissaan rakennuskielto voi siis olla voimassa viidentoista vuoden ajan. Helsingin kantakaupungin kivijalkoja suojeleva rakennuskielto (liite 3) määrättiin tammikuussa 2014, se siis päättyy tammikuussa 2019. Mikäli kunta päättää pidentää rakennuskieltoa, se päättyy 2024. Ja vaikka rakennuskielto saisi jatkoaikaa ELY-keskukselta, tulee se tiensä päähän 2029. Hyvin oletettavaa kuitenkin on, että kantakaupungin asemakaavoitus saadaan loppuun ennen sitä.

Karttapalvelusta löytyvät myös valmisteilla olevat kaavamuutokset. Mielenkiintoinen ja ajankohtainen esimerkki kaavamuutoksista löytyy Helsingin Pitäjänmäestä, jossa kokonaisia teollisuustontteja ollaan muuttamassa toimitiloiksi. Kyse on tässäkin tapauksessa käyttötarkoituksen muutoksesta, jossa kaavahanke on tullut vireille yksityisen hakijan toimesta.

5 Asumisen edellytykset

Asumisen edellytykset tulee tarkistaa aina kun suunnitellaan ryhtymistä muutostyöhön. Tällä tarkoitetaan sitä, että ovatko ne jo olemassa vai täytyykö ne rakentaa projektin yhteydessä. Asuinhuoneistolla tarkoitetaan tilaa, joka on tarkoitettu pääasiassa jatkuvaan asumiskäyttöön.

Huoneistoala on ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien seinien ja muiden rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. Asuinhuoneiston huoneistoalan tulee olla vähintään 20 m². (Suomen rakentamismääräyskokoelma G1 3.1.1.)

Huonekorkeus on kohtisuora mitta lattiapinnasta sen kattopintaan. Huonekorkeuden tulee olla vähintään 2500 mm. Vähäinen osa asuinhuoneistosta voi olla edellä mainittua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2200 mm.

Asuinhuoneiston ikkuna, joka täytyy löytyä jokaisesta asunnosta, on oltava vähintään 1/10 osa huoneiston lattiapinta-alasta. Sen tulee olla avattavissa ja yhteydessä ulkoilmaan. Luonnonvalon kanssa sallitaan poikkeamia ja se voidaan järjestää esimerkiksi toisen tilankautta, valokatteella tai muulla valoa läpäisevällä tavalla. (Suomen rakentamismääräyskokoelma G1, 2.3.1.)

Huoneistoon on oltava oma sisäänkäynti suoraan kadulta, rappukäytävästä tai samantapaisesta tilasta. Asunnosta on löydettävä myös tilat irtaimistoa ja vaatteita varten. Irtainvarasto on osoitettava asunto-osakeyhtiön tiloista sellaisissa tapauksissa joissa määräykset vaativat omaa tilaa polkupyörille, lastenrattaille ja ulkoiluvälineille.

Mikäli asuinhuoneiston määritelmän ehdot muutoin täytyvät, voidaan rakennusmääräyskokoelman määrittämistä ehdoista kuitenkin poiketa aina harkinnan varaisesti. Tämä koskee etenkin vanhoja rakennuksia Helsingin kantakaupungin alueella, jossa sijaitsee lukuisia pieniä asuntoja, joiden huoneistopinta-ala on vähemmän kuin 20 neliömetriä. Mikäli asunnon ikkunapinta-ala täyttää asuinhuoneen osalta 10% vaatimuksen ja asunnossa on jo tällä hetkellä olemassa asunnon edellyttämät keitto- ja peseytymismahdollisuudet, sekä oma sisäänkäynti, voidaan se luokitella asuinhuoneistoksi pienestä huoneistopinta-alasta riippumatta. Poikkeuksia tehdään erityisesti silloin kun



kyse on asunnoiksi palauttamisesta, jolloin niissä ei edellytetä nykymääräysten täyttymistä.

6 Rakennuslupa

6.1 Rakennusluvan hakeminen

Rakennuslupa tehdään aina rakennusvalvontaviraston lomakkeelle. Rakennuspaikka ilmoitetaan aina käyttäen virallisia kiinteistötunnuksia. Kiinteistötunnuksen voi selvittää helposti mm. edellä mainitun karttapalvelun avulla.

Rakennusluvan hakijana tulee aina olla rakennuspaikan haltija, siis omistaja tai vuokraaja. Jos hakemus koskee esimerkiksi asunto-osakeyhtiön omistamaa rakennusta, tulee rakennusluvan hakijana olla yhtiö. Osakkeenomistaja voi kuitenkin antaa valtakirjan luvan hakemista varten.

6.2 Suunnittelijoiden kelpoisuus

Rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaavalla henkilöllä (pääsuunnittelija) tulee olla hyvät ammatilliset edellytykset huolehtia suunnittelun kokonaisuudesta (Maankäyttö- ja rakennusasetus 48 § 4 mom.). Pääsuunnittelija allekirjoittaa pääpiirustukset. Nimen lisäksi tulee aina ilmoittaa suunnittelijan ammatti ja osoite sekä mahdollinen suunnittelutoimisto. (Suomen rakentamismääräyskokoelma, osa G1.)

Pääpiirustuksien sisällölle on olemassa laaja määrä erilaisia kelpoisuusvaatimuksia (liite 4), jotka koskevat niin piirustusten asemointia ja nimiöintiä kuin tarkkaa sisältöä niin pohja-, leikkuu- ja julkisivupiirustuksille.



Hankkeeseen nimetään erityisalojen suunnittelijat jo luvan vireillepanon yhteydessä. Pääsuunnittelija ja rakennushankkeeseen ryhtyvä määrittävät rakennushankkeessa tarvittavat suunnittelutehtävät, arvioivat niiden vaativuusluokat ja osoittavat suunnittelijat. Lupakäsittelyssä edellytetään, että suunnittelijat ja suunnittelutehtävien vaativuusluokat ilmoitetaan jo rakennuslupaa haettaessa. Suunnittelijoiden pätevyydestä on myös olemassa pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäinen tulkinta, joka löytyy pääkaupunkiseudun rakennusvalvonnan sivuilta, osoitteesta www.pksrava.fi.

Useissa suppeammista projekteissa pelkän vastaavan työnjohtajan nimeäminen riittää, mutta toisinaan vaaditaan työnjohtajat niin KVV- kuin IV-töille. KVV- ja IV-pätevyysden haltijat ovat oikeutettuja toimimaan kiinteistöjen vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtolaitteistojen suunnittelijoina ja työmaan vastaavina työnjohtajina.

6.3 Käyttötarkoituksen muutosta varten toimitettavat liitteet

Keskimääräinen aika rakennuslupan käsittelylle on Helsingissä tällä hetkellä noin neljän kuukautta. Jotta käsittely ei viivästyisi ja täydennyspyynnöiltä vältytään, on hakemus syytä täyttää huolellisesti sekä toimittaa kaikki tarvittavat liitteet.

Kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, edellytetään luvan mukana toimitettavaksi seuraavat liitteet:

VALTAKIRJA

Usein rakennuttaja itse hakee rakennuslupaa, ei kiinteistön omistava asunto-osakeyhtiö, tällöin tarvitaan valtakirjaa osakeyhtiöltä. Valtakirjan tulee olla alkuperäinen ja allekirjoitukset vaativat nimenselvennökset. Käyttökelpoisin on avoin asianajovaltakirja. Jos rakennuspaikalla on useita haltijoita, tulee heidän kaikkien allekirjoittaa valtakirja.

OTE KOKOUSHÖYTÄKIRJASTA

Hakemukseen tulee liittää asunto-osaakeyhtiön hallituksen pöytäkirja, josta ilmenee että rakennusluvan hakemista on käsitelty kokouksessa ja että kyseessä olevalle hankkeelle on päätetty hakea rakennuslupaa.

HALLINTAOIKEUSSELVITYS

Hakemukseen tulee liittää hallintaoikeudenselvitys, kuten lainhuutotodistus luvan hakijalle, kauppakirjan jäljennös sekä jäljennös vuokrasopimuksesta.

KAUPPAREKISTERIOTE

Kaupparekisteriotteesta selviää yhtiön toiminimen allekirjoittamiseen oikeutetut henkilöt.

PIIRUSTUSSARJAT

Lupahakemukseen liitetään toimenpidettä koskevat pääpiirustukset (2 sarjaa), joihin sisältyvät asemapiirros asemakaavamääräyksineen ja tarvittava määrä rakennuspiirustuksia (A2, kohta 4.2.3).

RAKENNUSHANKEILMOITUS

Jos rakennuksessa olevien asuinhuoneistojen tai huoneiden lukumäärä muuttuu, kuten käyttötarkoituksen muutoksissa on, tulee lupahakemukseen liittää RH2-lomake (liite 6). Kyseessä on Asuinhuoneistot-lomake, jolla kerätään tietoja väestötietojärjestelmää ja virallista tilastoa varten. Lomakkeella ilmoitetaan asuinhuoneistojen lisäyksistä, poistoista ja muutoksista.

VÄESTÖNSUOJAPIIRUSTUKSET JA ILMOITUS VÄESTÖNSUOJASTA

Koska käyttötarkoituksen muutoksissa, joissa vanhoja toimitiloja muutetaan asuinkäyttöön, rakentaminen tapahtuu jo olemassa olevan rakennusmassan sisällä, *väestönsuojan rakentamisvelvoitetta ei synny.*



KERROSALALASKELMA

Asemapiirustuslaskelma esitetään asemapiirustuksessa. Erillisellä liitteellä voidaan ilmoittaa kerrosalalaskelma ja myös tarvittaessa rakennuspiirustuksin.

SELVITYS AUTOPAIKOISTA

Käyttötarkoituksen muutosta tehtäessä on aina otettava huomioon autopaikkojen tarve. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 21. luku, 156§.)

Mikäli autopaikkoja toteutetaan vaiheittain tai jos autopaikkoja sijoitetaan muualle kuin omalle tontille, on mukaan rakennuslupahakemuksen liitteeksi toimitettava myös selvitys niistä. Kantakaupungissa autopaikkojen lisääminen on usein mahdotonta, joten useimmissa käyttötarkoituksen muutoksissa tätä selvitystä ei tarvita.

SELVITYS PALOKUORMASTA

Kun uusia asuntoja rakennetaan, täytyy mukaan liittää selvitys niiden palokuormasta ja palo-osastoinnista.

VIREILLÄOLOSTA TIEDOTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaisesti tiedotettava rakennushankkeestaan rakennuspaikalla. Hyvä tapa tiedottaa on laittaa rakennuspaikalle 42x60 tiedote, mitä rakennetaan, milloin rakentaminen alkaa ja osapuolten yhteystiedot.

SELVITYS NAAPURIN KUULEMISESTA.

Jos rakennushankkeeseen ryhtyvä ei itse tee tätä, rakennusvalvontavirasto suorittaa tiedottamisen naapureille ja näin yleensä lupakäsittely pitenee.

NAAPURIN KUULEMINEN

Naapureita tulee pääsääntöisesti kuulla rakennusta rakennettaessa tai laajennettaessa sekä myös purettaessa. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Naapureiden kuuleminen tarkoittaa, että naapureille ilmoitetaan lupahakemuksesta ja varataan heille tilaisuus esittää huomautuksensa hakemuksesta määräajassa, esim. kahdessa viikossa. Mikäli hankkeessa on kaavapoikkeamisia tai muita naapurin etuun vaikuttavia poikkeamisia, niistä on kuulemiskirjeessä kerrottava naapurille.

NAAPURIN SUOSTUMUS

Normaalin kuulemismenettelyn lisäksi voidaan edellyttää myös naapurin suostumusta. Jos rakennus halutaan sijoittaa lähemmäksi naapuritontin rajaa, kuin mitä asemakaava sallii, tarvitaan naapurin suostumus. Suostumus pyydetään vain niiltä naapureilta, joiden rajan lähelle halutaan rakentaa vastoin asemakaavan määräystä. Myös silloin kuin rakennelma (autosuoja, vaja tai katos) halutaan sijoittaa lähemmäksi kuin Helsingin kaupungin rakennusjärjestys tai asemakaava sallivat, tarvitaan naapurin suostumus. Muissa kaavapoikkeamisissa ei vaadita naapurin suostumusta, vaan naapurin kuuleminen riittää.

Jos ylitys suuntautuu muulle yleiselle alueelle, kuten puistoon päin, haetaan ylitykselle suostumus kiinteistöviraston tonttiosastolta. Naapurin kuuleminen ja suostumus ovat siis eri asioita. Jos naapuria on pelkästään kuultava, lupa voidaan naapurin vastustuksesta huolimatta myöntää, ellei muita esteitä ole. Jos naapurille lähetetään kuulemiskirje, jossa pyydetään naapurin suostumusta, kuulemiskirjeeseen vastaamatta jättäminen ei muodosta suostumusta.

Luvanhakijan kannattaa hoitaa naapureiden kuuleminen itse, sillä se nopeuttaa lupahakemuksen käsittelyä ja säästää rahaa. Naapurin kuulemisessa käytetään rakennusvalvontaviraston kuulemislomaketta (liite 5) ja kirjallista ohjetta. Suostumus annetaan vapaamuotoisella, mutta selkeästi kirjoitetulla asiakirjalla.

Myös rakennusvalvontavirasto voi hoitaa naapureiden kuulemisen, jolloin siitä veloitetaan kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan mukaisesti. Suostumukset pyytää luvan hakija tai hänen edustajansa. Myös rakennettaessa ei-luvanvaraisia rakennelmia tulee naapuria kuulla tai tarpeen vaatiessa pyytää suostumus.

6.4 Muistilista käyttötarkoituksen muutosta varten

- Rakennuslupahakemus rakennusvalvontaviraston lomakkeelle
 - Kiinteistötunnus, joka selvitettävä esim. karttapalvelussa, isännöitsijältä, lainhuutotodistuksesta, kauppakirjasta jne.
- Suunnittelijoiden kelpoisuus
 - Suunnittelijat / eritysalojen suunnittelijat ja suunnittelutehtävien vaativuusluokat ilmoitettava.
 - Työnjohtajat hyväksyttävä kunnan rakennusvalvonnassa.
- Liitteet käyttötarkoituksen muutosta varten
 - Valtakirja
 - Ote kokouspöytäkirjasta
 - Hallintaoikeusselvitys
 - Kaupparekisteriote
 - Piirustussarja
 - Rakennushankeilmoitus RH2-lomake
 - Kerrosalalaskelma
 - Selvitys autopaikoista
 - Selvitys palokuormasta
 - Vireilläolosta tiedottaminen
 - Naapurin kuuleminen / suostumus

6.4 Tekniset vaatimukset rakentamiselle

Rakentamista koskevia lakeja ja määräyksiä

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a—117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 117§.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 117§ määrittämien rakentamiselle asetettavien vaatimusten mukaisesti, pitää rakentamisen ja tässä tapauksessa käyttötarkoituksen muuttamisen, täyttää teknisiä vaatimuksia koskien rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä sekä äänentorjuntaa ja energiatehokkuutta. Erittäin kattavasti tietoa koskien yksityiskohtaisia vaatimuksia löytyy rakennustietokortistosta.

Rakenteiden lujuus ja vakaus

Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että suunnittelun ja rakentamisen perustana ovat lujat ja vakaat rakenteet. Luvan saadakseen on rakennushankkeeseen ryhtyvän toimitettava selvityksiä rakenteiden lujuudesta, vakaudesta, mitoituksista, käytön aikaisista kuormituksista ja kantavissa rakenteissa käytettävistä rakennusmateriaaleista.

Paloturvallisuus

Suunnittelussa on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon:

- 1) palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen sekä taloteknisten ja lämmitykseen käytettävien laitteistojen paloturvallisuus;
- 2) rakenteiden kantavuus palotilanteessa ja tähän liittyvien rakennustuotteiden ominaisuudet;
- 3) palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rajoittaminen ja tähän liittyvien rakennustuotteiden ja laitteistojen ominaisuudet;



- 4) poistumisturvallisuus ja turvallisuusselvitys;
- 5) sammutus- ja pelastustehtävien järjestely.

Terveellisyys

Rakennus on suunniteltava ja toteutettava siten, että se on terveellinen ja turvallinen. Terveyttä ja turvallisuutta määrittävät rakennuksen sisäilma, kosteusolosuhteet, lämpö- ja valaistusolosuhteet, vesihuolto, jätteiden käsittely, maapohjan kunto, savu ja rakenteiden kosteus. Rakentamisen aikaisista päästöistä on huolehdittava ja rakentamisessa käytettävät tuotteet valita niin, että ne ovat terveellisiä ja turvallisia (CE-merkityt tuotteet).

Käyttöturvallisuus

Rakennus ja rakennettava ja suunniteltava siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Tämä koskee myös rakennuksen ulkotiloja ja kulkuväyliä. Käyttöturvallisuus ottaa kantaa mm. putoamisen ja harhaan astumisen estämiseen (portaat, liuskat, tasanteet, kaiteet), turvavarusteisiin, kulkureitteihin, siirtolaitteisiin (hissit, liukuportaat), kattoturva- tuotteisiin jne.

Esteettömyys

Rakennus sekä sen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti vanhusten, lasten ja vammaisten kannalta. Tämä koskee rakennuksen ja sen kulkuväylien sekä hygieniatilojen mitoittamista, tasoeroja, kokoontumis- ja majoitustiloja. Vaatimukset esteettömyydelle vaihtelevat apuvälineiden käytön ja avustavien toimien tilantarpeen mukaan.

Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Melualtistus ja ääniolosuhteet eivät saa haitata lepoa, terveyttä tai työntekeä rakennuksessa, rakennuspaikalla tai piha- ja oleskelualueilla. Käyttötarkoituksen mukainen toiminta on oltava ääniolosuhteiden puolesta mahdollista.



Energiatehokkuus

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuutta on parannettava, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

7 Rakennusvalvonnan myöntämät poikkeamat Helsingissä

7.1 Vähäinen poikkeaminen

Kun lupapäätöstä haetaan, voi rakennusvalvonta tilanteesta ja rakentamisen käyttötarkoituksenmukaisuudesta riippuen myöntää vähäisiä poikkeamia asemakaavasta ja säännöksistä. Esimerkiksi rakennusrajaa voidaan ylittää hieman jos se edistää maastoon sovittamista sekä puuston säilyttämistä. Nämä poikkeamat tulee ilmoittaa (liite 6) erillisellä lomakkeella ja ne käsitellään aina tapauskohtaisesti.

Mahdollisuus poikkeamiseen käsitellään tarkasteltaessa sitä määrittävää säädöstä. Esimerkkinä painavin perustein tehtävään poikkeamiseen lasketaan kuuluvaksi kerosalan ylittäminen, ja se sallitaankin vain erittäin harvoin. Rakennuksen asemointi tontilla voi poiketa kuitenkin kaavasta enemmänkin, jos se palvelee käytön kannalta yleistä toimivuutta, lopputulos on laadukas kaupunkisuunnittelun kannalta ja se toteuttaa kaavan asettamaa henkeä.

Lähdettäessä tekemään vanhaan kiinteistöön käyttötarkoituksen muutoksia, on rakennusvalvonnan kanta näihin yleensä väljempi. Toisin sanoen siis saneerauskohteissa ei useinkaan odoteta samanlaista nykysäännösten toteutumista kuin uudisrakentamisessa.

7.2 Poikkeaminen

Jos rakentamisen teknisiä tai vastaavia ominaisuuksia halutaan muuttaa, on kyseessä yleensä kysymyksessä määräysten vastainen rakentaminen ja sitä käsitellään aina poikkeamana. Tällöin poikkeaminen ei ole vähäistä ja siihen tulee aina hakea poikkeuslupapäätös erillisellä lomakkeella. (Liite 7.)

Tämä prosessi vaatii aina erityisiä syitä ja käytännönmukaisia perusteluja. Perustelu ei koskaan voi olla rakentajan henkilökohtainen syy, esimerkiksi kustannusten pienentäminen. Syy poikkeamisen hyväksymiseen ja säännöksistä poikkeamiseen voi tulla kyseeseen esimerkiksi jos sen vuoksi kaupunkikuva johtaa parempaan lopputulokseen, palvelutaso nousee, rakennuksen käyttö helpottuu/järkevöityy, saavutetaan korkeampi

turvallisuus, se palvelee ympäristöä paremmin, liikenneolot toimivat paremmin tai kyseessä on suojelukohde.

Poikkeamispäätöksen hakemisesta on erillinen ohje (liite 6). Jos poikkeaminen koskee naapurin etua, on naapuria kuultava ja/tai hankittava naapurin suostumus. Yleisin poikkeaminen, johon edellytetään naapurin suostumus, on rakennusrajan ylittäminen.

Asemakaavan ja siihen liittyvät säädökset ovat yhteydessä kaavan ikään. Jos kaava on uusi niin se katsotaan suhteellisen sitovaksi ja siihen on paljon vaikeampi saada poikkeamia kuin vanhaan kaavaan. Kuten jo aikaisemmin on tässä työssä todettu Helsingin asemakaavoituksen olevan suurilta osin vanhentunut, on poikkeaminen jokseenkin yleistä mikäli siihen löytyy painavat syyt. Kun asemakaava uudistetaan, ei poikkeamisia enää synny.

7.3 Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilu aloitettiin vuonna 2011 Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Kouvolassa. Lain ideana oli kokeilla lisääntykö asuntotuotanto kasvukeskuksissa kevennetyillä lupamenettelyillä ja hankkia kokemuksia miten löysemmät rakentamis- ja kaavamääräykset vaikuttavat rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2–4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen myöntää Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Kouvolassa kunta.

171 § [\(18.3.2016/196\)](#)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;



- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

Laki on voimassa 31 päivään joulukuuta 2018. Tämän lain poikkeamisvalta on voimassa Helsingin, Espoon ja Vantaan osalta enintään kuitenkin siihen saakka kuin alueelle laadittu oikeusvaikutteinen pääkaupunkiseudun yleiskaava on tullut voimaan. Kunta saa siis myöntää poikkeamisia kevennetyin menetelmin vain vuoden 2016 loppuun, mikäli uusi yleiskaava toteutuu vuoden loppuun mennessä.

7.4 Poikkeamat käytännössä

Usein käyttötarkoituksen muutokset kohdistuvat niin vanhoihin rakennuksiin, että kyseiset rakennukset eivät teknisiltä ominaisuuksiltaan täytä nykyvaatimuksia ja säännöksiä. Kantakaupungissa on lukuisia pieniä asuntoja, joiden huoneistoala on alle 20 m², mutta joissa asumisen edellytykset muuten täyttyvät. Usein poikkeamia myönnetään myös esteettömyyden suhteen, koska niihin liittyy rakenteellisia rajoituksia. Olisi järjetöntä lähteä esimerkiksi purkamaan vanhojen kerrostalojen kantavia seiniä vain jotta sisäänkäynti saataisiin leveämmäksi, nykymääräykset täyttäväksi.

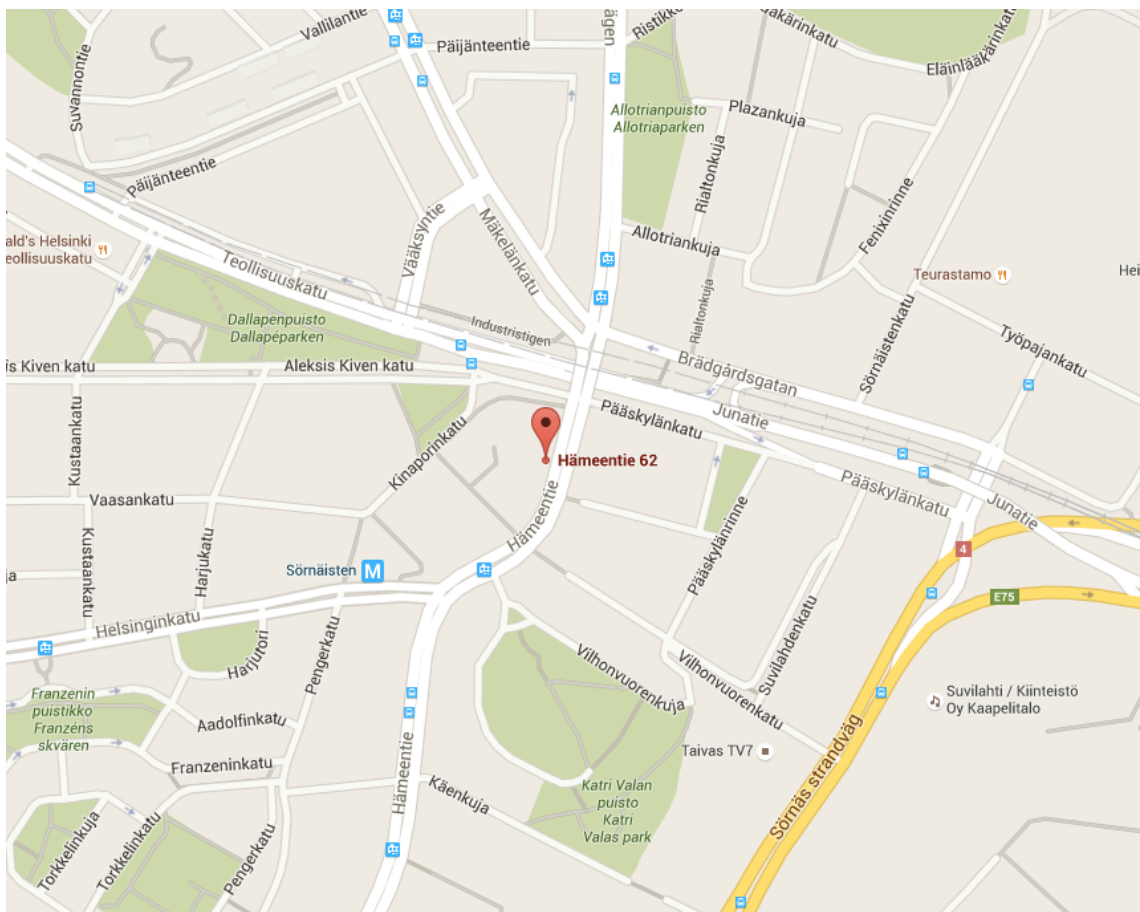
Yksi yleisimmistä poikkeuksista koskee ääneneristävyyttä; usein rakennukset ovat niin vanhoja, etteivät nykymääräykset asuinhuoneiston ääniolosuhteille täyty mm. kerrosten välisessä äänieristävyydessä. Toimistotilojen muutoksissa yleisiä korjauskohteita ovat ikkunat ja niiden uusiminen, koska asuinkäyttöön tarkoitetuissa tiloissa määräykset ovat huomattavasti tiukemmat. Jos muutostilanne sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn väylän

läheisyydessä tai tehdasalueella ei toimistotilan ikkunat yleensä täytä asemakaavassa vaadittua vähimmäisäänitasoeroa.

8 Referenssikohde Hämeentie 62

8.1 Kohteen esittely

Osoitteessa Hämeentie 62 sijaitsee viisikerroksinen kerrostalo. Talo sijaitsee Helsingin Sörnäisissä yhden kantakaupungin vilkkaimmin liikennöityjen teiden varrella. Talon edustalla kulkee neljä autokaistaa sekä raitiovaunulinjat, lisäksi maan alla on Sörnäisten metroasema.



Kuva 10. Hämeentie 62 kartalla

Huoneistoja rakennuksessa oli aikaisemmin 39 kappaletta, mutta niiden lukumäärää nostettiin muuttamalla toimistotiloja asuinhuoneistoiksi. Tiilitalo on rakennettu vuonna 1936 ja sillä on oma tontti. Talo lämpiää kaukolämmöllä ja sitä koskee asemakaava nro 8347. Rakennuksessa on myös kivijalka, joka on tällä hetkellä liikehuoneistoja.



Kuva 11. Hämeentie 62 kiinteistö

Asunto-osakeyhtiön nimi on As. Oy Kinaporinpiha ja sen tunnus on 12-2301-14-D. Kyseisessä taloyhtiössä haluttiin muuttaa toisen kerroksen toimitiloja asunnoiksi. Kyseessä olevat toimitilat ovat aikaisemmin olleet asuntoja, joten kyseessä oli asunnoiksi palauttaminen. Lisäksi yhtiössä tehtiin muita muutoksia yhdistämällä viidennen kerroksen asuntoja, järjestämällä uudestaan irtaimistovarastoja ullakolle, pesutupa muutettiin jätehuoneeksi sekä muutettiin ylimmän kerroksen ikkunat savunpoistoikkunoiksi.

Työn kirjoittaja toimi kyseisen kohteen rakennusteknisissä muutostöissä urakoitsijana, ja siksi tämä kohde on valikoitunut osaksi tätä työtä.

8.2 Rakennuslupaprosessi

Rakennustoimenpiteenä oli käyttötarkoituksen muutokset kadunvarsirakennuksessa. Tontilla on voimassa rakennuskielto nro:12259, joka koskee rajatulla alueella kanta-kaupungin kadunvarsirakennusten ensimmäisten kerrosten liike- ja toimistotilojen tai niihin liittyvien tilojen muuttamista asunnoiksi. Haettavana ollut hanke ei kuulu rakennuskiellon piiriin, koska kyseessä eivät olleet ensimmäisen kerroksen ns. kivijalkatilat. Kuitenkin rakennusviranomainen ottaa lupaa myöntäessään aina ensimmäisenä tarkasteluun alueen kaavan ja mahdolliset alueelle kohdistuvat rakennuskiellot tai suojeltavat kohteet.

Toisen kerroksen liikehuoneistot, jotka palautettiin asunnoiksi, vaativat uusia rakenteita. Kyseisessä työssä neljästä liiketilasta muodostettiin viisi uutta asuntoa. Tämä tarkoitti seinien ja oviaukkojen muutoksien lisäksi mittavia töitä koskien myös ilmanvaihtoa, viemäröintiä, äänieristystä ja paloluokitusta. Tämän lisäksi tuli rakennettavaksi yksi täysin uusi märkätila. Toimenpiteiden yhteydessä siis muodostui yksi uusi asunto. Uutta asuntoa B17b lukuun ottamatta, eivät uudet asunnot olleet esteettömiä.

Lupakäsittelyn yhteydessä toimitettiin korjaus- ja muutostyön energiaselvitys, alustava ääneneristävyys selvitys, asbesti- ja haitta-ainekartoitus, sekä alustavat selvitykset ilmanvaihdesta ja huoneistojen välisten seinien osastoinnista hormien kohdalta.

Lisäksi hakemuksen liitteinä toimitettiin selvitykset hankkeen suunnittelijoista, ote kokouspäiväkirjasta, yhtiökokouspöytäkirja, taloyhtiön suostumus poikkeamisiin, selvitys hankkeesta ja naapurien kuuleminen.

8.3 Poikkeamiset perusteluineen

Tässäkin tapauksessa rakennuslupaa (liite 8) myönnettäessä tehtiin poikkeamia. Asuinkerrosten välipohjat eivät täyttäneet nykymääräyksiä ääneneristävyysmääräyksiä ilma- ja askeläänieristävyystä. Tässä kyseisessä tapauksessa on kuitenkin voitu hyväksyä rakentamisajankohdan määräyksiä vastaava tai siitä parannettu taso. Kun talo on rakennettu vuonna 1936 ei ole vielä ollut määräyksiä koskien ääneneristävyys-



tasoja. Kuitenkin uusien rakennettavien huoneistojen välisien seinien tulee täyttää nyky määräykset. Taloyhtiö hyväksyi poikkeamat määräyksistä.

Toisen kerroksen liikehuoneistojen käyttötarkoituksen muutoksissa oli kyse asunnoiksi palauttamisesta, jolloin niissä ei edellytetty nykymääräisten täyttymistä. Toiseen kerrokseen tehtävän uuden asunnon B17b ikkunat oli palo-osastoitava piharakennuksesta. Toisen kerroksen uudet asunnot eivät olleet yhtä uutta asuntoa lukuun ottamatta esteettömiä, mutta koska korjausrakentaminen asetti rakenteellisia rajoituksia (ei ollut tarkoituksen mukaista lähteä purkamaan kantavia rakenteita), voitiin esteettömyyden vaatimuksesta poiketa.

Yksi uusista asunnoista B9g on 18 m², mutta koska asunnon ikkunapinta-ala täytti asuinhuoneen osalta 10% vaatimuksen ja asunnossa oli jo tällä hetkellä olemassa asumisen edellyttämät keitto- ja peseytymismahdollisuudet, voitiin poiketa RakMk G1 määräyksestä asunnon minikoosta poiketa. Näin välttyttiin rakennustöiltä porrashuoneiden välisellä osalla.

8.4 Rakennusvalvonnan erityisvaatimukset

Vaatimukset työnjohdolle

Tähän kyseiseen projektiin rakennusvalvonta edellytti vastuullisia työnjohtajia erikoisaloilta. Useissa suppeammista projekteissa pelkän vastaavan työnjohtajan nimeäminen riittää, mutta nyt vaadittiin erikseen työnjohtajat niin KVV- kuin IV-töille. KVV- ja IV-pätevyysden haltijat ovat oikeutettuja toimimaan kiinteistöjen vesi-, viemäri- ja ilmanvaih-
tolaitteistojen suunnittelijoina ja työmaan vastaavina työnjohtajina.

Vaatimukset erityissuunnitelmista

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista oli rakennusvalvonnalle toimitettava erityissuunnitelmia. Näitä olivat rakennesuunnitelmat, IV-suunnitelmat, KVV-suunnitelmat, palokatkosuunnitelmat sekä selvitys äänieristävyydestä.



Vaatimukset katselmuksista

Rakennustyön edistymisen mukaan, oli rakennusvalvonnan kanssa pidettävä yhteisiä katselmuksia. Näitä olivat aloituskokous, rakennekatselmus, KVV-katselmus, IV-katselmus sekä loppukatselmus.

Muita vaatimuksia

Rakennustyötä ei saanut aloittaa ennen virallista ilmoitusta asiasta rakennusvirastoon. Kaikista uusista asunnoista oli laadittava huolto- ja käyttöohjekirja. Lisäksi oli pidettävä tarkistusasiakirjaa rakennustyöstä koko sen keston ajan. Rakennuksen ulkoasua kohtaan oli myös erityisiä vaatimuksia, uudet ikkunat tuli toteuttaa samoin materiaalein, värein ja yksityiskohdin kuin rakennuksen muutkin ikkunat.

Jo aikaisemmin oli lupahakemuksen liitteenä toimitettu alustava ääneneristävyys selvitys. Kuitenkin rakennusvalvonta vaati toimitettavaksi vielä tarkempia selvityksiä ääneneristävydestä välipohjarakenteiden osalta. Nämä tuli toimittaa muiden rakennussuunnitelmien yhteydessä. Erityistä huomiota kiinnitettiin ääneneristävyyteen Hämeen tien liikennemelua vastaan ja näiden mahdollisesta uusimisesta vastaamaan nyky määräysten mukaista 35 dB tasoa. Huomiota tuli kiinnittää myös neljännen kerroksen uusien asuntojen väliseen ilma- ja askeläänieristävyyteen, ne tuli parantaa vastaamaan nykyistä vaatimustasoa.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvoivat työn suorittamista hyväksytysti ja suunnitelmien mukaisesti. Kaikille poikkeamille suunnitelmista tuli hakea rakennusviraston hyväksyntä.

9 Haastattelut

9.1 Hannu Havas, arkkitehti Helsingin rakennusvalvonta

Kävin haastattelemassa Helsingin rakennusvalvonnan arkkitehtiä Hannu Havasta käyttötarkoituksen muutoksista. Hän kertoi seuraavaa:

“Helsingin kantakaupunki halutaan pitää elävänä ja urbaanina alueena jonne käyttötarkoituksen muutoksilla ja lisärakentamisen avulla pyritään luomaan lisää asuntoja. Lisääntynyt väestömäärä vilkastuttaa liike-elämää ja pitää alueen aktiivisena.

Periaatteellisella tasolla käyttötarkoituksen muutoksiin suhtaudutaan myönteisesti jos kaava antaa myöden, luvat ja suunnitelmat hoidetaan asianmukaisesti, eikä rakennuskielto estä rakentamista. Teknisissä asioissa käytetään tervettä järkeä, poikkeamien avulla vaarantamatta kuitenkaan asumisturvallisuutta. Käyttötarkoituksen muutoksia ollaan haettu jopa kokonaisille rakennuksille kantakaupungin alueella, tarkoituksenmukaiselle luovuudelle annetaan mahdollisuus uusien asumismuotojen/ympäristöjen luomisessa.

Tulevaisuudessa rakennukset ja niiden tilat tulevat elämään ja käyttötarkoitukset muuttamaan ajan ”hengessä”, asuntolina, toimistolina tai liiketiloina aina sen mukaan mikä kysyntä markkinoilla on kullekin alueelle ja kaupunginosalle.

Helsingin kantakaupungin alueella vanha kaavoitus mahdollistaa asuntojen rakentamisen kivijalkoihin, tämän vuoksi niihin ei ole juridista oikeutta olla myöntämättä käyttötarkoituksen muutosta. Väliaikainen rakennuskielto kuitenkin estää muutokset tällä hetkellä. Jos hyvä ja tarkoituksenmukainen kivijalkaliiketila sijaitsee esim. rauhallisella sisäpihalla, on siihen mahdollista saada poikkeuslupapäätös.

Lähtökohtaisesti kivijalkaliiketiloihin ei kuitenkaan myönnetä poikkeuslupia. 60-70-luvuilla asumistiheys on ollut paljon korkeampi, joka on asuntojen suurentamisen ja piilokonttoroitumisen vuoksi pienentynyt. Tämän vuoksi joillain alueilla kivijalkaliiketilat pysyvät tyhjillään vuosikausia koska niihin ei riitä asiakkaita. Onko tämä sitten tarkoi-

tuksenmukaista ettei tyhjillään oleviin kivijalkoihin voi rakentaa asuntoja, se on poliittinen päätös.”

Kokonaisuutena haastattelussa jäi positiivinen ja rakentava vaikutelma Helsingin rakennusvalvonnan halusta kehittää elävää ja monipuolista asumista Helsingissä.

9.2 Lalli Kuoppala, toimitusjohtaja KOA-Asunnot Oy

Toisessa haastattelussa toimitusjohtaja Lalli Kuoppala avasi yrityksen historiaa, rakennuttamismarkkinoita ja yrityksen sekä rakentamisen yleisiä tulevaisuuden näkymiä ja visioita.

”Itse olen toiminut rakennusalalla yli 20 vuotta, ensin kirvesmiehenä ja siitä yrittäjäksi. KOA-Asunnot Oy on perustettu 1990 mutta varsinainen kiinteistöhallinta/sijoittaminen/rakennuttaminen yrityksellä on alkanut vuonna 2015. Olin osakkaana mukana Siscotec Oy:ssä joka oli keskittynyt uudisrakennustuotantoon ja sen rakennuttamiseen. Siirryin pois SiscoTecistä vuonna 2015. KOA-Asunnoilla on myös pienimuotoista rakentamistoimintaa joka pääsääntöisesti tukee rakennuttamista ja niihin liittyviä projekteja.

KOA-Asunnot Oy:llä ei ole käytännön kokemusta toimistotilojen muuttamisesta asuin- käyttöön. Yksi tämän hetkisistä projekteista on kuitenkin lähellä toimistotilojen muuttamista asuin käyttöön. Muutamme parhaillaan 100 vuotta vanhaa mielisairaala asuin- noiksi pääkaupunkiseudulla. Projekti on mennyt hyvin, olemme tehneet töitä hyvässä yhteisymmärryksessä rakennusvalvonnan kanssa, koska olimme varautuneet tarpeellisen pitkään suunnitteluvaiheeseen ja kommunikoimme ajoissa heidän kanssaan. Lisäksi rakennukseen tehtiin perusteellinen kuntokartoitus. Suurimmat haasteet projektissa ovat olleet palo- ja desibelimääräykset jotka on pystytty ratkaisemaan käyttämällä tehokkaampia materiaaleja. Lisäksi julkisivu on suojeltu, johon saimme selkeät ohjeet kaupunginmuseolta jotka koskivat lähinnä ikkunoita ja värimaailmaa. Yllätyksiltäkään ei olla täysin välttytty ja rakenteellisia vaurioita on tullut vastaan jonkin verran esim. julkisivun laudoituksen alta on löytynyt pilaantunutta rakenteellista puuta. Kokonaisuudessa tämä yllätys on kuitenkin hyvin pieni.



Tyhjillään olevia toimistotiloja ja rakennuksiakin tulee vastaan säännöllisesti paljon ja pidämme näitä erittäin potentiaalisena vaihtoehtona tulevaisuuden investoinneissa. Rakennusala ja sen selkeä piristymisen on huomattavissa mm. yritysten liikevaihtojen ja myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärien kasvamisena. Korjausrakentamisen kasvu kuitenkin hiipui edellisistä vuosista hieman. (8.) Henkilökohtainen näkemykseni on että toimisto/toimitilamuutokset tulevat kasvamaan erittäin paljon tulevaisuudessa ja yrityksemme uudistuotanto tulee vähenemään. KOA-Asunnot Oy investoi jatkuvasti uusiin kohteisiin erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntotuotantoon. Tällä hetkellä suunnitteluvaiheessa on kokonaisen toimitilarakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Projektissa on mukana sijoittajia, KOA-Asunnot Oy toimii rakennuttajana/sijoittajana. Suunnitteluvaiheessa on jo mukana arkkitehti, rakenne- ja LVI-suunnittelija, ja rakennuslupaa on tarkoitus hakea lähi aikoina. Tärkein asia lähdetessä tämän tyyppisiin projekteihin on, suunnitteluun pitää varata riittävästi aikaa, viranomaisten kanssa tulee olla tiiviissä yhteistyössä ja on oltava valmis tekemään kompromisseja.”

10 Johtopäätökset

Työn tarkoituksena oli selvittää, mitä tulee ottaa huomioon etsittäessä mahdollisia uusia sijoituskohteita muokkaamalla vanhoja liikehuoneistoja asuinkäyttöön. Työ osoittautui ajankohtaiseksi koska viime vuosina lähes joka kymmenes uusi asunto Helsingistä rakennettiin käyttötarkoituksen muutoksilla. Lisäksi tänä vuonna Helsingin kaupunki käsittelee uuden yleiskaavan, joka tulee määrittämään rakentamisen suuntaviivat ja tulevaisuuden seuraavan 50 vuoden ajalle. Huomioitavaa oli että Helsingin asemakaavat ovat vanhentuneita ja suuri osa kaavojen uudistamista koskemista kysymyksistä on edelleen auki. Mitä luultavammin uudet päätökset tullaan tekemään niin, että ne myötäilevät yleiskaavan linjaa, koska aikataulua asemakaavojen uudistamiselle ei vielä ole.

Uusi yleiskaava ja sen tutkiminen osoittautuivat erittäin mielenkiintoisiksi, koska olen helsinkiläinen ja nämä kaikki muutokset tulevat muovaamaan elinympäristöäni tulevina vuosikymmeninä. Helsinki haluaa levittää urbaania kantakaupunkia hallitusti uusien keskustien ja bulevardien avulla, lisäksi vanhoille jo rakennetuille alueille halutaan lisärakentamisen ja käyttötarkoituksen muutoksilla luoda lisää asuntoja ja miljöitä asumiseen. Nämä seikat tulevat luomaan merkittäviä uusia mahdollisuuksia asuntosijoittajille. Tämä tulee nostamaan asuntojen hintoja merkittävästi tietyillä alueilla nykyisen kanta-



kaupungin lisäksi. Jos etsisi sijoituskohteita pitkällä aikavälillä voisi olla hyvinkin kannattavaa investoida kiinteistöön esimerkiksi Malmilta tai Kannelmäestä, jotka eivät vielä ole hinnoiltaan lähelläkään nykyistä kantakaupunkia.

Karttapalvelun tutkiminen oli helppoa ja kiinnostavaa, monipuolinen tieto on sijoittajan saatavilla heti internetistä. Palvelun avulla sijoittaja voi esimerkiksi selvittää kiinnostavan alueen vireillä olevat rakennusluvut ja saada selville potentiaalisen kiinteistön rakentamista koskevat määräykset.

Asumisen edellytyksiä ohjaavat määräykset ovat vanhoissa kiinteistöissä löysemmät ja niihin voi saada maalaisjärkisiä ratkaisuja jotka eivät ole mahdollisia uudisrakennuskohteissa. Tämä johtuu siitä että Helsingin kaupungilla on selvä intressi ja missio rakentaa kantakaupunkiin lisää asuntoja vanhoihin kiinteistöihin ja toimitiloihin. Hyvällä suunnittelulla, lupaprosessin tuntemuksella ja kiinteistöä koskevaa kaavaa selvittämällä sijoittajalla on hyvät mahdollisuudet saada lupia muuttaa liikehuoneistoja tai jopa kokonaisia kiinteistöjä asunnoiksi. Vanhojen asuntojen/kiinteistöjen kohdalla myönnetään poikkeamisia huomattavasti väljemmin kuin uudisrakentamisessa. Saneerauskohteissa ei useinkaan odoteta samanlaista nykysäännösten toteutumista kuin uudisrakentamisessa. Yleisimmin poiketaan asioista, joiden saattaminen nykyvaatimusten tasolle olisi rakennusteknillisesti liian haastavaa tai se ei vain ole vanhoissa asunnoissa ja niiden ympäristössä tarkoituksen mukaista. Poikkeamismenettelyt osoittavat usein johdonmukaisuutta, ei ole mitään järkeä lähteä muuttamaan vanhoja kantavia rakenteita vain jotta saataisiin ääneneristävyys tai asunnon koko nykystandardien tasolle. Erityisen suopeita tunnutaan olevan silloin jos kyse käyttötarkoituksen muutoksessa on asunnoiksi palauttamisesta.

Tarkoituksenmukaiselle luovuudelle annetaan mahdollisuus uusien asumismuotojen/ympäristöjen luomisessa. Tulevaisuudessa rakennukset ja niiden tilat tulevat elämään ja käyttötarkoitukset muuttumaan ajan ”hengessä”, asuntolina, toimistoina tai liiketiloina aina sen mukaan mikä kysyntä markkinoilla on kullekin alueelle ja kaupunginosalle.

Rakennuslupaprosessi kaikkine toimitettavine liitteineen ja lomakkeineen saattaa muodostua raskaaksi ja byrokraattiseksi prosessiksi. Tämä voi tuntua sijoittajasta jopa ylitysepääsemättömältä esteeltä, investointipäätös ja uusi asunto voi jäädä tekemättä. Hel-



singin kaupungilla on sähköisenä aikakautena selvä kehittämisen paikka viedä lomakkeet ja lupahakemukset internetiin. Lupien myöntämisen helpottuessa nämä kasvattaisivat investointipäätöksiä, vähentäisivät byrokratiaa, loisivat asuntoja ja remontoinnin yhteydessä lisääisivät työllisyyttä.

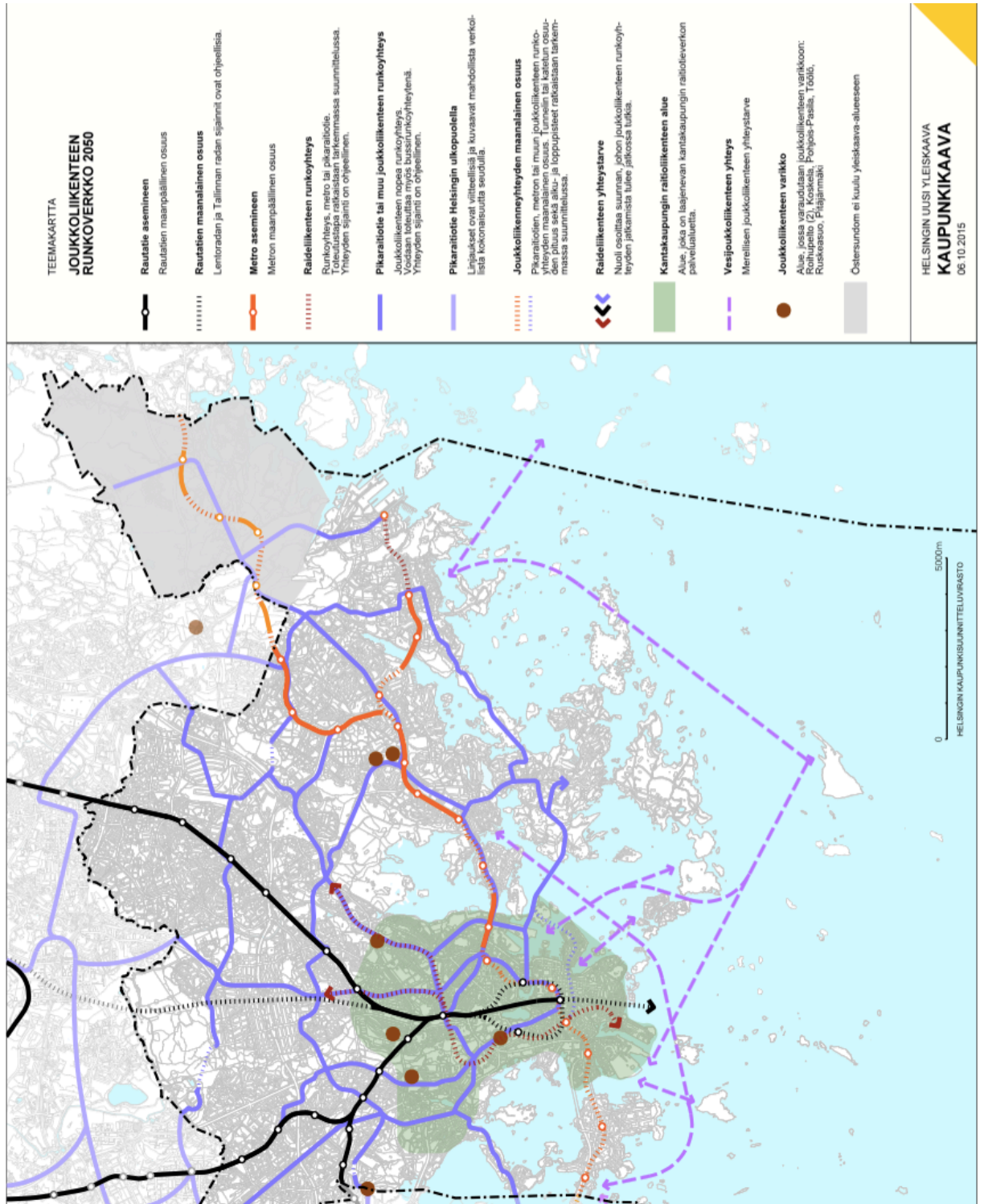
Sijaituskohteita etsiessä tulisi kiinnittää huomiota kyseisen tilan tai alueen historiaan; onko kyseinen huoneisto ollut asuntona aikaisemmin, tai onko rakennus toiminut toimisto- tai tuotantotilana mutta ajan kuluessa kyseiset toiminnot ovat muuttaneet muille alueille. Muita huomionarvoisia asioita ovat palo- ja desibelimääräykset, ilmanvaihto sekä vesi- ja viemäryöt. LVI-työt kohdistuvat aina asuntoihin, joten mikäli asuin/liikehuoneistojen määrä muuttuu oleellisesti jakamalla tai lisäämällä tiloja, tulisi kyseisten töiden suorittamisen mahdollisuuksiin kiinnittää huomiota. Huomioitavia seikkoja ovat mm. Hormien sijainnit ja rakenteet, sekä mahdollisuus tehdä vesi- ja viemärivetoja välipohjissa.

Asuntosijoittajalla on Helsingissä edessään kasvavat ja kehittyvät markkinat joita kaupunki ja yhteiskunta tukee. Toiminta voi olla hyvinkin kannattavaa, sillä asunnoista saatavat tuotot ovat usein liiketiloja korkeampia. Pitkän aikavälin sijoittajan olisi järkevää etsiä rakennusteknisesti helposti toteutettavia, mahdollisesti asunnoista liiketiloiksi muutettuja liikehuoneistoja ja kokonaisia kiinteistöjä kantakaupungista, sekä tutkia mahdollisuuksia muuttaa liike/teollisuustiloja asunnoiksi "Kehä ykkösen" keskuksista Itä- ja Pohjois-Helsingistä.

Lähteet

1. Erja Werdi, Käyttötarkoituksen muutokset, Rakennusvalvonnan ajankohtaisseminaari 2014. Verkkodokumentti. < <http://www.hel.fi/static/rakvv/tilaisuudet/2014/ajankohtaisseminaari/Erja-Werdi.pdf>> Luettu 15.3.2016
2. Kaupunkisuunnitteluvirasto: kaavoitukset tasot ja tavoitteet. Verkkodokumentti. < <http://www.hel.fi/www/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavoituksen-tasot/kaavoitus/>> Luettu 3.6.2016
3. Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto. Verkkodokumentti <<http://www.yleiskaava.fi/yleiskaava/>> Luettu 1.5.2016
4. Catella. 2015. Markkinakatsaus, syksy 2015, Suomi.
5. HSY: Helsingin Kaupunkikaavan ilmastovaikutukset – Päästöskenaariot 2035 ja 2050, julkaistu 8/2015. Verkkodokumentti < https://www.hsy.fi/sites/Esitteet/EsitteetKatalogi/Julkaisusarja/8_2015-helsingin-kaupunkikaavan-ilmastovaikutukset.pdf> Luettu 16.8.2016
6. HSY: Helsingin Seudun Yrityskatsaus – Toimipaikat 2013. Julkaistu 9/2015. Verkkodokumentti < https://www.hsy.fi/sites/Esitteet/EsitteetKatalogi/Julkaisusarja/9_2015_helsingin_seudun_yrityskatsaus_toimipaikat2013.pdf> Luettu 16.8.2016.
- Tilastokeskus, Rakentaminen Helsingissä 2015. Verkkojulkaisu < http://www.stat.fi/til/ras/ras_2015-05-07_uut_001_fi.html> Luettu 1.9.2016
7. Suomen rakentamismääräyskokoelma G1
8. Suomen virallinen tilasto (SVT):Korjausrakentaminen(verkkojulkaisu). ISSN=1799-2958. Helsinki: Tilastokeskus. Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/kora/index.html>

LIITE 1 (1)
Hämeentie 62 kaavadokumentti
(Helsingin kaupungin karttapalvelu)

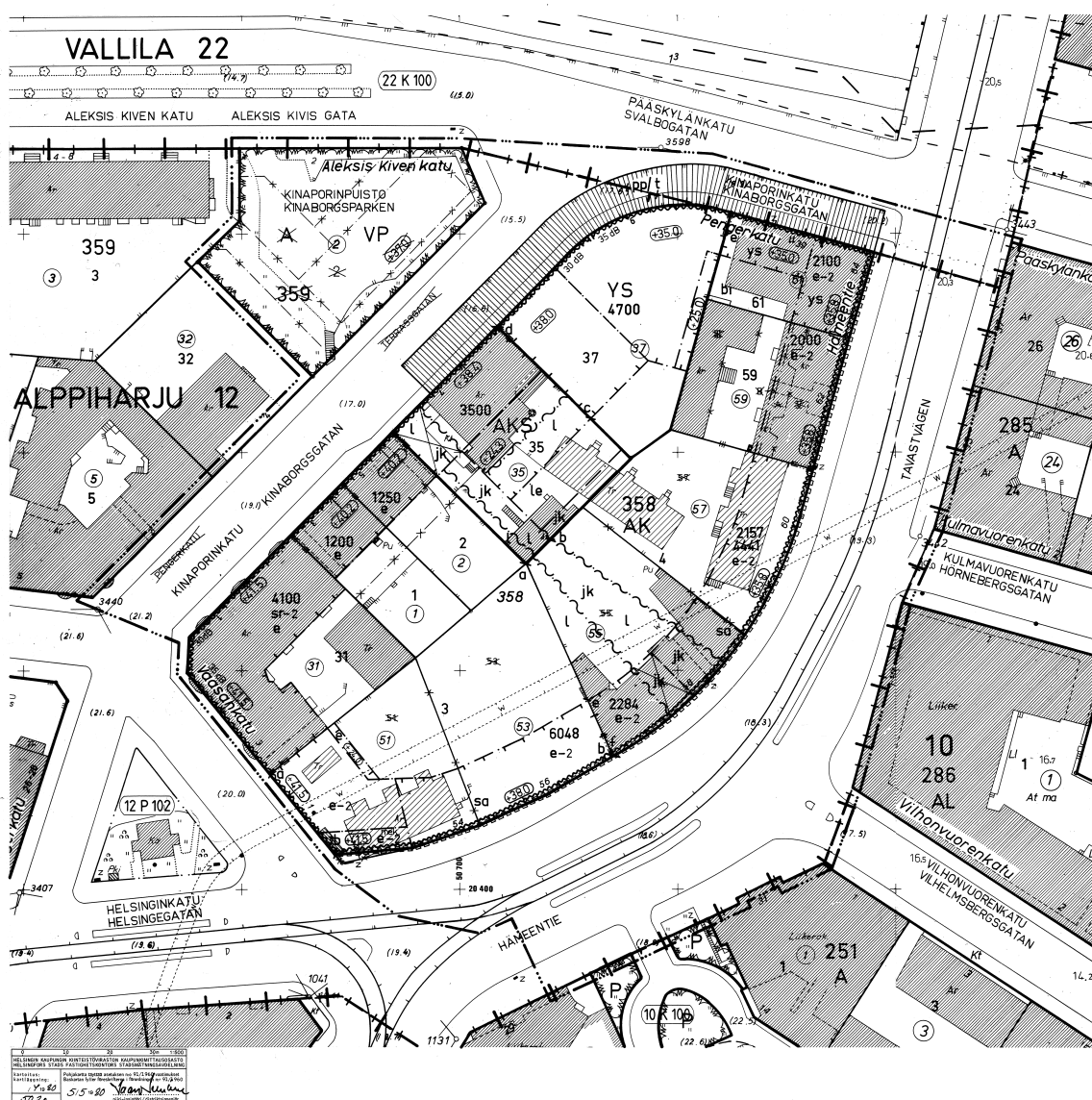


HELSINKI

**12. KAUPUNGINOSA ALPPIHARJU
KORTTELI 358, KORTTELIN 359
TONTTI 2 JA KATUALUE
22. KAUPUNGINOSA VALLILA
KATUALUE
TASON +10.4 YLÄPUOLELLA
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:500**

HELSINGFORS

**12. STADSDELEN ÅSHÖJDEN
KVARTER 358, KVARTER 359
TOMT 2 OCH GATUOMRÅDE
22. STADSDELEN VALLGÅRD
GATUOMRÅDE
OVANFÖR NIVÅN +10.4
STADSPLANEÄNDRING 1:500**



α-α

PÄÄPIIRUSTUSTEN SISÄLTÖ (RakMk A2 5.2 täydennettynä)



Helsingin rakennusvalvontavirastoon jätettävissä rakennuslupahakemuksissa ja niissä toimenpidelupahakemuksissa, joilla on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka merkittävästi kaupunkikuvaan, tulee olla liitteenä suunnitelmakokonaisuuden varmistamiseksi tämä pääsuunnittelijan (A2 3.1) allekirjoittama selvitys.

10.2.2006

Olen tarkastanut A2:n mukaisesti pääpiirustukset ja merkinnyt rastilla (☒) ne kohdat, jotka koskevat hakemusta.

Hankkeen sisältö lyhyesti:

pääsuunnittelijan allekirjoitus

päiväys

Lupatunnus (lupasihteeri täyttää)

Kaikissa pääpiirustuksissa:

- ☐ kaikissa piirroksissa on määräysten mukainen nimiö (A2 5.1.1);
- ☐ piirustusasiakirjat ovat määräysten mukaiset (A2 5.1.2);
- ☐ olemassa olevan rakennuksen RA-TU-numero on merkitty viraston ohjeen mukaisesti.

Asemapiirroksessa on esitetty:

- ☐ tontin tai rakennuspaikan rajat ja korkeussuhteet mittoineen;
- ☐ kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnuksat;
- ☐ kaava-alueella korttelia/tonttia koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset; asemakaavan nro ja hyväksymisajankohda;
- ☐ kaava-alueilla kortteleiden sekä katu- ja muiden alueiden rajat sekä katujen ja teiden nimet;
- ☐ lähiympäristön kiinteistöjen rajat ja korkeussuhteet riittävän laajasti tontin tai rakennuspaikan ulkopuolella;

☐ lähiympäristön rakennukset riittävän laajasti;

☐ tontille tai rakennuspaikalle rakennettavat sekä olevat ja/tai purettavat rakennukset ja rakennelmat;

☐ muutostöissä muutettava alue (ja kerros) on merkitty;

☐ rakennusten/rakennelmien etäisyys rajoista, päämitat ulkoseinien ulkopinnoista mitattuina ja kerrosluku;

☐ rakennusten/rakennelmien etäisyys rantaviivasta tontin tai rakennuspaikan rajoituksella rantaan;

☐ korkeusluvuin ja korkeuskäyrin tontin tai rakennuspaikan kulmapisteiden, rajojen, rakennuksen nurkkapisteiden sekä piha-alueen eri kohtien suunnitellut korkeusasemat ja korkeussuhteet;

☐ alimman viemäroidyn tason korkeusasema sekä yleisen viemärin padotuskorkeus ja vesimittarin sijainti;

☐ vesijohdot ja viemärit kaivoineen, viemärien johtaminen kiinteistön rajalta yleiseen viemäriin;

☐ sadevesi- ja perusvesikaivot sekä pintavesien käsittely ja hallinta tontilla;

☐ rakennuksen sijoittamiseen vaikuttavat kaapelikanavat ja voimajohdot;

☐ pääsy piha-alueelle, kiinteistön jalan- kulku- ja ajoneuvoliikennejärjestelyt sekä autopaikkajärjestelyt, pelastustiet, luiskat, portaat, tukimuurit ja aidat;

☐ väestönsuojan uloskäynnit, maan- alaiset öljysäiliöt yms., maalämpöputkisto;

☐ kiinteistön käyttöön ja jäte- ym. huoltoon kuuluvat tilat ja rakennelmat sekä paikat piha-alueella;

☐ säilytettävät istutukset ja puusto, poistettavat puut sekä istutettavat alueet, leikkipaikat, oleskelualueet ja autopaikat;

☐ ranta-alueella rantaviivan käsittely ja laiturit;

☐ yhteenveto kerrosalan käytöstä;

☐ autopaikkalaskelma;

☐ rakennuksen paloluokka.

Postiosoite
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin
(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi

Pohjapiirroksessa on esitetty:

- ☐ huoneiden ja tilojen käyttötarkoitus;
- ☐ ovien aukeamissuunta sekä tarvittavat kynnykset, ovilevydet;
- ☐ rakenteet sekä niissä olevat aukot, kuilut ja roilot sekä tarvittaessa alakattojen alueet; myös vaipan ulkopuoliset ja alapohjan alaiset rakenteet ja laitteet (kuten pumppaamo);
- ☐ pääasialliset kiinteät kalusteet ja varusteet;
- ☐ vesipisteet ja lattiakaivot, kaltevuudet;
- ☐ vanha käyttötarkoitus yliviivattuna;
- ☐ palo-osastojen rajat/osastoivien rakennusosien paloluokat;
- ☐ automaattinen sammutus-, savunpoisto- tai paloilmotusjärjestelmä, merkki- ja turvalaistus, palopostit, sammutusreitti kellariin;
- ☐ rakennuksen ja osien päämitat;
- ☐ lähelle rakennettaessa ulkoseinän ja tarvittaessa muiden rakenteiden etäisyys lähirakennuksista;
- ☐ kerroksien ja tasojen korkeusasemat;
- ☐ uloskäytävien leveydet, kokoontumistiloissa henkilömäärälaskelema, varatiet;
- ☐ porrashuoneiden, porrassyökyjen ja tasanteiden mitoitus;
- ☐ luiskien kaltevuus ja mitoitus;
- ☐ liikumis- ja toimimisesteille sovellettujen hissien mitat/vapaa tila hissien edessä;
- ☐ liikumis- ja toimimisesteille tarkoitettujen yhteis-, wc- ja pesutilojen mitoitus;
- ☐ ilmanvaihdon järjestäminen, kuten tapa tai järjestelmä, jolla tulo/korvausilma ja poisto järjestetään, selostetaan piirustuksen tekstiosassa;
- ☐ vesikatto varusteineen ja laitteineen sekä kulku katolla ja kattoturvaruusteet;
- ☐ olen tarkastanut LVIS-laitteiden tila-varausten riittävyyden;

☐ muutostöissä säilytettävä ja muutettava alue on merkitty piirustusmääräysten mukaisesti.

Leikkauspiirroksessa on esitetty:

- ☐ rakenteet (u- ja dB-arvoineen) ja rakennusosat sekä niissä olevat aukot ja ulkonemat, portaot, luiskat, hissi- ja muut kuilut sekä parvet, tarvittaessa alakatot; myös vaipan ulkopuoliset rakenteet ja rakennusosat kuten räystäät, aurinkokerääjät sekä alapohjan alaiset rakenteet;
- ☐ rakennuksen ja sen osien sekä rungosta ulkonevien osien pysty- ja vaakasuuntaiset päämitat;
- ☐ kerroskorkeudet ja tarvittavat kerrosten ja tasojen korkeusasemat;
- ☐ vapaa korkeus ulkonemien alla sekä ajo- ja kulkuaukkojen vapaa korkeus;
- ☐ huoneiden, tilojen ja kulkuväylien vapaa korkeus;
- ☐ ylä-, väli- ja alapohjien rakenteiden kokonaismitat;
- ☐ ikkunapenkkinen ja suojakaiteiden korkeudet korkeusmittoina piirroksissa tai mitoitus selostetaan piirustuksen tekstiosassa;
- ☐ maanpinnan ja julkisivupinnan leikkauskohdan, julkisivupinnan ja vesikaton pinnan leikkauskohdan, sokkelin, räystään, vesikaton harjan tai muun ylimmän osan korkeusasemat korkeuslukuina tai tarvittaessa korkeusmittoina maanpinnasta, lisäksi vesikaton kaltevuus;
- ☐ olemassa oleva maanpinta ja suunniteltu maanpinta sekä rakenteet kuten ulkonemat, kuilut ja tukimuurit sekä salaojien sijainti rakennuksen välittömässä läheisyydessä tarvittavassa laajuudessa;
- ☐ perustukset rakennesuunnitelman mukaisesti;
- ☐ muutostöissä säilytettävä ja muutettava alue on merkitty piirustusmääräysten mukaisesti.

Julkisivupiirroksessa on esitetty:

- ☐ maanpinnan ja julkisivun leikkauskohdan, räystään, vesikaton harjan tai muun ylimmän osan korkeusasemat korkeuslukuina tai korkeusmittoina maanpinnasta, vesikattopinnat ja kattokaltevuudet, ulkoseinän näkyvät rakennusosat ja pinnat kaikkine kiinteine laitteineen

sekä rakennuksen ulkopuolella näkyvät rakennuksen toimintaan ja ulkoasuun ja tyyliin vaikuttavat suunnitteluratkaisut;

- ☐ julkisivujen ja vesikaton materiaalit käsittelytapoineen;
- ☐ naapurirakennukset riittävässä laajuudessa;
- ☐ ikkunat/ikkunajaotus, syvennykset ja ulkonemat;
- ☐ ovet ja portit sekä julkisivupinnan ja rakennusosien koristelu (tarvittaessa osapiirroksin);
- ☐ luukut, aukot ja säleiköt (ilmanvaihtojärjestelmään kuuluviin aukkoihin ja säleikköihin merkitään ilman sisäänotto ja poisto; savunpoistoon tarkoitettut ikkunat ja luukut merkitään);
- ☐ näkyviin jäävät pilarit ja palkit;
- ☐ mainos- ja muut ulkoseinästä tai vesikaton pinnasta ulkonevat kiinteät laitteet, varusteet ja valaisimet; kiinteät aurinkosuojat;
- ☐ ilmanvaihto- ja hissikonehuoneet;
- ☐ talotikkaat, kattotikkaat, kattosillat ja lumiesteet sekä rakennuksen huollon kannalta tarpeelliset turvaruusteet; lautasantennit, aurinkokerääjät; palopostit, putkistot, lauhduttimet ja muut näkyvät laitteet;
- ☐ savupiiput (savupiipun korkeus tai sen huipun korkeusasema merkitään);
- ☐ räystääslinja;
- ☐ sokkelilinja;
- ☐ ulkotasot, katokset, parvekkeet; ulkoportaat ja luiskat kaiteineen ja käsijohteineen;
- ☐ oleva maanpinta ja suunniteltu maanpinta, jos niiden korkeussuhteissa on eroa;
- ☐ aita, tukimuri sekä rakennuksen tai rakennelman muu osa, tarvittaessa koko pituudeltaan;
- ☐ piha-alueen pinta korkeusasemineen tontin rajojen yli naapurin puolelle, jotta voidaan osoittaa tontin pintavesien poistojohtaminen ja esittää mahdolliset täytöt ja leikkaukset.

Postiosoite
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin
(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi

LIITE 5 (1/2)
Naapurin kuuleminen
(Helsingin Rakennusvalvontavirasto)



Helsingin kaupunki
Rakennusvalvontavirasto

HAKIJA täyttää
kaikki kohdat 1.-6.

NAAPURI täyttää
kaikki kohdat 7.-9.

NAAPURIN KUULEMINEN / NAAPURIN SUOSTUMUS

- ☐ Lupahakemuksen vireille tulon yhteydessä MRL 133 §
☐ Poikkeamismenettelyn yhteydessä MRL 173 §
☐ Suunnittelutarveratkaisun yhteydessä MRL 137 §
☐ Vähäisen poikkeamisen yhteydessä MRL 175 §
☐ Naapurin suostumus

1. RAKENNUSPAIKKA	Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Kylä/Yl.alue	Tontti/Tila RN:o
	Postiosoite	Postinumero ja postitoimipaikka	
2. HAKIJA Rakennuspaikan omistaja tai haltija.	Nimi		
	Postiosoite	Postinumero ja postitoimipaikka	
	Puhelin virka-aikana	Sähköposti	
3. LYHYT SELOSTUS RAKENNUSHANKKEESTA			
<input type="checkbox"/> Katso lisäksi erillinen liite			
4. POIKKEAMISET			
	On seuraavat <input type="checkbox"/> vähäiset tai <input type="checkbox"/> erillistä poikkeamismenettelyä edellyttävät poikkeamiset. Selostus:		
<input type="checkbox"/> Ei poikkeamisia.			
<input type="checkbox"/> Katso lisäksi erillinen liite			
5. NAAPURIN SUOSTUMUS			
	<input type="checkbox"/> On suostumusta edellyttäviä toimenpiteitä. Selostus:		
<input type="checkbox"/> Ei ole suostumusta edellyttäviä toimenpiteitä.			
6. ILMOITUS NAAPURILLE			
	Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila Rno	Tontti
<input type="checkbox"/> Kyseiselle naapurille on esitetty päiväyksen mukaiset suunnitelmat.	Postiosoite	Postinumero ja postitoimipaikka	
	Suunnitelmat, jotka on päivätty: ____ / ____ 20____		
	Lupatunnus (jos hakemus vireillä): - - -		
7. NAAPURIN LAUSUNTO			
<input type="checkbox"/> Olemme nähneet edellä mainitut suunnitelmat.	<input type="checkbox"/> Ei huomautettavaa. <input type="checkbox"/> Esitämme seuraavat huomautukset:		
<input type="checkbox"/> Katso lisäksi erillinen liite			
8. NAAPURIN SUOSTUMUS			
Katso kohta 5.	<input type="checkbox"/> Annamme suostumuksen. <input type="checkbox"/> Emme anna suostumusta.		
9. ALLEKIRJOITUKSET			
	Päiväys ja allekirjoitus		
Jos omistajia/haltijoita on enemmän kuin yksi, kaikkien tulee allekirjoittaa.	Nimenselvennys		
	Postiosoite	Postinumero ja postitoimipaikka	
	Puhelin virka-aikana	Sähköposti	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"><div>Osoite PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI</div><div>Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13 00530 HELSINKI</div><div>Puhelin (09) 310 2611 Telefax (09) 310 26206</div><div>Internet http://www.rakvv.hel.fi</div><div>Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi</div></div>			

tulosta

3/2015

NAAPURIN KUULEMINEN

MILLOIN NAAPURIA ON KUULTAVA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille. Kuultavia naapureita ovat rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön omistajat ja haltijat. Kuultavia naapureita ovat siis rajanaapurit, naapurintontin kirvesvarren toisella puolella olevat naapurit sekä suoraan ja vinosti kadun toisella puolella olevat naapurit.

Naapureita ei tarvitse kuulla, jos rakennushanke on vähäinen ja sijainniltaan sellainen, että sillä ei ole vaikutusta naapurin etuun.

Naapurin kuuleminen on pääsääntö. Viranomaisen harkitsee sen, voidaanko naapurit jättää kuulematta. Tätä harkintaa ei siis tee rakennushankkeeseen ryhtyvä. Epävarmoissa tapauksissa on aina syytä kuulla naapurit.

Omakotitalo on aina niin iso rakennushanke, että naapureita on kuultava. Jos kyse on pienehköstä talousrakennuksesta, joka on asemakaavan mukainen ja etäällä naapurin rajasta, naapuria ei tarvitse kuulla. Tällaisen talousrakennuksen enimmäiskoko on kerrostaloalueella 40 m² ja pientaloalueella 20 m².

Jos kyse on asemakaavan sallimasta huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisesta, niin pääsääntöisesti naapureita ei tarvitse kuulla. Jos kyse on koko rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta, naapureita on kuultava.

Jos luvanhakija muuttaa rakennussuunnitelmia naapurin etuun vaikuttavalla tavalla naapurin kuulemisen jälkeen, naapuria on kuultava uudestaan uusien suunnitelmien johdosta.

Naapureita on kuultava myös toimenpidelupa-, purkamislupa- ja maisematyölupamenettelyissä.

Poikkeamismenettelyssä naapureita on kuultava soveltuvin osin vastaavalla tavalla kuin rakennuslupamenettelyssä. Kuultavien joukko saattaa tällöin olla kuitenkin laajempi. Varsinaisten naapureiden lisäksi saattaa olla syytä kuulla myös muita tahoja. Viranomaisen harkitsee tällöin tällaiset mahdolliset muut kuultavat tahot.

MITEN NAAPURIA KUULLAAN?

Naapurin kuulemisen suorittaa rakennusvalvontaviranomainen tai luvan hakija itse. Jos luvan hakija huolehtii itse naapurin kuulemisesta, luvan hakijan tulee tällöin liittää lupahakemukseen selvitys siitä, että naapureille on esitetty riittävät suunnitelmat hankkeesta, sekä naapureiden kanta rakentamiseen. Tämä selvitys tulee esittää tällä *Naapurin kuuleminen* -lomakkeella ja sen mahdollisilla liitteillä. Myös vähäiset poikkeamiset ja naapurin suostumus -kohdat tulee täyttää.

Luvan hakijan huolehtiessa itse naapurien kuulemisesta kuuleminen on käytännössä helpointa hoitaa tapaamalla naapurit ja esittämällä heille suunnitelmat. Mikäli kuultavan naapurintontin omistajana on aviopari, molempien puolisoiden allekirjoitukset tulee pyytää kuulemislomakkeeseen.

Luvan hakija voi myös jättää naapurien kuulemisen osittain tai kokonaan viranomaisen tehtäväksi. Tällöin naapurien kuulemisesta peritään rakennusvalvontataksan mukainen maksu. Toisin kuin hakijan kuullessa itse naapurit, viranomaisen suorittamassa kuulemisessa riittää asian tiedoksianto naapureille.



Helsingin kaupunki
Rakennusvalvontavirasto



POIKKEAMINEN

RAKENNUSVALVONNAN JA KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTON YHTEINEN OHJE, TAMMI-
KUU 2014, KORVAA OHJEEN KESÄKUU 2013. PÄIVITYS 30.11.2015.

Tämä ohje koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171-174 §:n tarkoittamia poikkeamisia. Ohjeessa kerrotaan, millä asiakirjoilla poikkeamisia haetaan, miten päätöstä Helsingin kaupungilla valmistellaan ja kuka on päättäjä.

SISÄLLYS

NEUVONTA	1
POIKKEAMISPÄÄTÖSHAKEMUKSEN	
ASIAKIRJAT	1
ASIAN VALMISTELU KAUPUNGILLA	3
MISTÄ VOI POIKETA?	3
POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET JA	
PERUSTELUT	3
KUKA PÄÄTTÄÄ?	4
RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN POIK- KEAMISPÄÄTÖKSEN PERUSTEELLA	5
POIKKEAMISTA KOSKEVAT SÄÄDÖK- SET	5

NEUVONTA

Asiamiehenä tulee olla hankkeen vaativuuteen nähden pätevä henkilö.

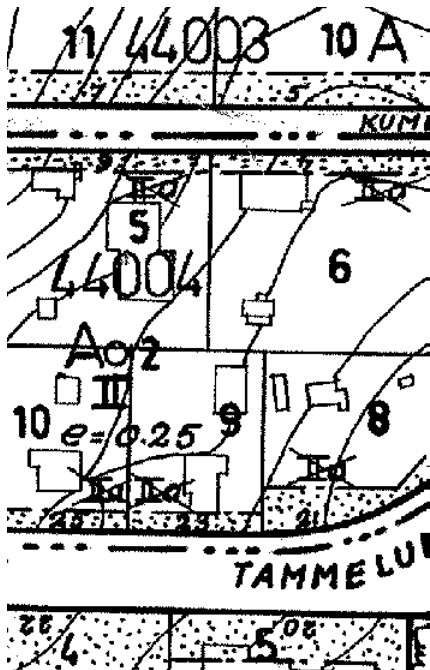
Poikkeamispäätöshakemuksista on **ehdottomasti neuvoteltava etukäteen rakennusvalvonnassa**, jotta hakemusasiakirjoja voidaan tarvittaessa tarkentaa ennen hakemuksen jättämistä. Rakennusvalvonnan käsittelijän ajanvaraus tapahtuu alueen lupasihteerin kautta, puhelinvaihe 09 3102611.

Jos poikkeamispäätöksen tekee kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö, kaupunginhallitus tai ELY-keskus, on tarkoituksenmukaista neuvotella hankkeesta ennakoon myös kaupunkisuunnitteluvirastossa, vaihe 09 3101673. Katso kohtaa KUKA PÄÄTTÄÄ.

POIKKEAMISPÄÄTÖSHAKEMUKSEN ASIAKIRJAT

Asiakirjat paperisina tulosteina. Kaikista hakemuksen asiakirjoista toimitetaan myös yksi paperinen tuloste arkistointia varten. Rakennuslautakunnan poikkeamispäätöstä varten Alustavia suunnitelmia (ks. kohta 09 seuraavalla sivulla) toimitetaan poikkeuksellisesti 3 sarjaa.

Asiakirjat pdf-tiedostoina. Kaikki asiakirjat toimitetaan myös pdf-tiedostoina USB-muistitikulla hakemusta jätettäessä (30.11.2015). Tiedostot tallennetaan, numeroidaan ja nimetään erillisinä alla olevien numeroiden ja nimien mukaisesti. Tiedostojen tallennuksessa pyritään pieneen, mahdollisesti pakattuun tiedostokokoon ja suositellaan vektorimuotoista pdf-tiedostoa.



Sopiva tiedostojen enimmäiskoko on 15Mt. Tiedostojen tulee olla normaalilta näyttöpäätteeltä luettavissa ja lukusuuntien oikein päin.

(01 Saate / etenemisohje. Rakennusvalvonta liittää asiakirjoihin.)

02 Poikkeamishakemus. Hakemuslomakkeita saa rakennusvalvontavirastosta, osoite Siltasaarenkatu 13, 6. kerros palvelupiste Tellinki, 00530 Helsinki, sekä viraston verkkosivuilta www.rakvv.hel.fi. Tarkista Tellingin aukiolo viraston verkkosivulta. Hakemus on täytettävä huolellisesti kaikilta osin.

03 Hallintaoikeusselvitys. Asiakirja (esim. kauppakirja, vuokrasopimus, hallinanjakosopimus, lainhuutotodistus), joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta. Lainhuutotodistus, maanmittauslaitos, Etelä-Suomen maanmittaustoimisto, Pasila Opastinsilta 12 K, puhelin 029 5301122.

04 Valtakirja. Mikäli hakemuksen allekirjoittaa asiamies eikä hakija itse, tulee siihen liittää valtakirja. Sen tulee olla alkupeäinen ja allekirjoitukset varustettu nimen selvennyksin. Jos rakennuspaikalla on useita haltijoita, tulee heidän kaikkien allekirjoittaa valtakirja.

05 Kaupparekisteriote, joka osoittaa, kenellä on allekirjoitusoikeus. Patentti- ja rekisterihallitus, Arkadiankatu 6 A, puhelin 029 5095900.

06 Selvitys poikkeamisista ja perustelut. Mikäli selostukset eivät mahdu poikkeamishakemuslomakkeeseen, laaditaan erillinen selvitys tähän kohtaan.

07 Ympäristökartta. Kartta tilataan kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolta. Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto, osoite Viipurinkatu 2, puhelin asiakaspalvelu 310 31930.

08 Asemakaavaote. Asemakaavaotteen voi tilata kuten ympäristökartan edellä tai kaupunkisuunnitteluviraston asiakaspalvelusta, Kansakoulukatu 3, 1. krs, puhelin 310 37387.

09 Alustavat suunnitelmat. Alustavista suunnitelmista (asemapiirros, pohjapiirustukset, julkisivut, mahdollisesti leikkauksia) käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakennustoimenpiteet rakennuspaikalla ja liittyminen ympäristöön. Kerrosalalaskelma on tarkoituksenmukaista esittää aina asemapiirroksessa. Alustavat suunnitelmat tulostetaan, jos mahdollista, enintään A3 kokoisena, niitti vasemmassa ylänurkassa, ei seläkkeitä tai rengasselkiä. (Rakennuslautakunnan poikkeamispäätöstä varten toimitetaan suunnitelmat paperilla kolmena sarjana).

Pientalotonttien tehokkuuden nostoa koskevissa hakemuksissa 'Alustaviksi suunnitelmiksi' riittää säädösten mukainen, pätevän suunnittelijan laatima asemapiirros.

10 Selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut MRA 86 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla. Helpoimmin kuuleminen tapahtuu rakennusvalvontaviraston lomakkeella. Kuulemislomakkeita saa rakennusvalvontavirastosta, osoite Siltasaarenkatu 13, 6. kerros palvelupiste Tellinki, 00530 Helsinki, tai



REKISTERIOTTEEN

Toiminimi:
Y-tunnus:
Yritys rekisteröity:
Yritysmuoto:
Yrityspaikka:
teen sisältö:
tiedot:
ite:
kinnäit:
rekisteröity 09.12.1992)

Osakeyhtiö
Helsinki
23.01.2012 14:03:41 rekisterissä olleet tiedot

rekisteröity 09.12.1992)
hallita Helsingin kaupungin
vissa n:o 41 olevan tontin
ta ja hallita tontilla olevaa
n osake yksin tai yhdessä toisten
keuden hallita yhtiöjärjestyksessä
va olevaa huoneistoa tai muuta osaa
tinnassa olevasta kiinteistöstä,
'1992)

1. ja päättyen 2.

viraston verkkosivuilta. On huomattava, että kuulemisvelvoite on laajempi kuin muiden lupien yhteydessä. Naapureiden lisäksi tulee kuulla myös muita, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa vaikuttaa. Ellei hakijan suorittama kuuleminen ole mahdollista, kaupunki huolehtii kuulemisesta. Tästä peritään taksan mukainen maksu.

Pientalotonttien tehokkuuden nostoa koskevissa hakemuksissa suositellaan, että kuuleminen jätetään kaupunkisuunnitteluviraston hoidettavaksi.

11-nn Muu selventävä aineisto. Aineisto on tavallisesti **valokuvia** rakennuspaikasta tai esim. **mallinnus** (mieluiten enintään A3-kokoisina piirustuksina, niitti vasemmassa ylänurkassa, ei seläkkeitä tai rengasselkiä). Tarpeen mukaan voidaan hakemukseen liittää myös **kirjallisia selvityksiä**.

ASIAN VALMISTELU KAUPUNGILLA

Hakemusasiakirjat jätetään aina rakennusvalvontavirastoon, osoite Siltasaarenkatu 13, 00530 Helsinki, 5. tai 7. kerroksen lupasihteereille. Viranomaiset hankkivat hakemukseen tarvittavat lausunnot. Jos poikkeamispäätöksen tekee kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö, kaupunginhallitus tai ELY-keskus, on tarkoituksenmukaista neuvotella hankkeesta ennakkoon myös kaupunkisuunnitteluvirastossa. Näiden päättäjien osalta hakemus siirretään rakennusvalvonnasta kaupunkisuunnitteluvirastoon, jossa valmistellaan esityslistateksti kaupunkisuunnittelulautakuntaan, päätösesitys viranhaltijalle tai lausunto kaupunginhallituksen käsittelyä varten. Mikäli päättäjä on ELY-keskus, hakemus siirretään kaupunginhallituksen käsittelyyn jälkeen kokonaan ELY-keskukseen. Poikkeamispäätöshakemuksen käsittelystä peritään voimassa olevan taksan mukainen maksu.

MISTÄ VOI POIKETA?

Poikkeamisvaltaa koskeva säännös mahdollistaa poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai rajoituksista perustuivatpa ne sitten lakiin, asetukseen, kaavaan, rakennusjärjestykseen tai muihin päätöksiin tai määräyksiin. Poikkeamismahdollisuus maankäyttö- ja rakennuslain perusteella ei ulotu esim. pelastuslakiin tai menettelytapasäännöksiin.

Jos poikkeaminen on vähäinen (MRL 175 §), voidaan siitä päättää rakennuslupan yhteydessä (ks. Rakvv:n ohje VÄHÄINEN POIKKEAMINEN RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ, Heinäkuu 2000)

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET JA PERUSTELUT

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muista syistä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamisen erityinen syy voi olla esimerkiksi:

- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen
- asuntorakentamisen edistäminen
- asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen
- asemakaavan toteutumisen edistäminen
- alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen
- alueen tarkoituksenmukainen käyttö
- ympäristön turvallisuuden tai terveellisuuden edistäminen
- määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen
- kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen
- kaupunkikuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen
- alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen
- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen
- suojelutavoitteiden edistäminen
- kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen
- ympäristöhaittojen ehkäiseminen
- liikenneolojen parantaminen
- tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt
- teknisen huollon verkoston tarpeet
- esteettömän ympäristön edistäminen
- energiatehokkuuden edistäminen

Hakijan tulee hakemuksessa selkeästi ilmoittaa, mikä on erityinen syy poikkeamiselle ja perustella se. On myös huomattava, että MRL 172 § sisältää ehdottomia rajoituksia poikkeamiselle.

Hankkeen vaikutuksia verrataan aina voimassa olevan kaavan sallimiin vaikutuksiin. Hankinta on tapauskohtaista ja siinä otetaan huomioon alueen luonne, sijainti sekä lähiasukkaiden ja muiden osallisten mielipiteet.

Uuden rakennuksen rakentaminen vaatii asemakaavan muuttamista, mikäli sillä on kaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriympäristöön taikka vähäistä suurempi vaikutus naapureiden asuinoloihin, merkittävä vaikutus ympäröivään maankäyttöön, merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia taikka merkittävä vaikutus kiinteistön rakentamismahdollisuuksiin suhteessa ympäröiviin kiinteistöihin.

KUKA PÄÄTTÄÄ?

Rakennuslautakunta tekee poikkeamispäätöksen, kun esim.:

- tontille sallittu rakennusoikeus (kerrosalat, lisärakennusoikeudet jne.) ei ylitä, mutta sijoittuu kaavan vastaisesti vähäistä enemmän, eikä tonttijakoa muuteta
- poiketaan vähäistä enemmän asemakaavan muista määräyksistä, kuten rakennusten lukumäärästä, kerrosten tai kellareiden lukumäärästä, korkeudesta, rakennusrajan ylityksestä tai autopaikkajärjestelyistä
- tilapäinen rakennus halutaan pysyttää paikallaan yli viisi vuotta, mutta kuitenkin määräajaksi, eikä kerrosala ylitä vähäistä enemmän
- tilojen oleelliseen käyttötarkoituksenmuutokselle haetaan jatkoa määräajaksi 5 vuoden määräajan jälkeen, ellei poikkeama ole tontin muuhun käyttöön nähden vähäinen
- poiketaan vähäistä enemmän Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksistä, Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä tai MRA:n luvun 10 (Rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen) rakentamissäännöksissä esitetyistä vaatimuksista

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee poikkeamispäätöksen, kun

- poikkeaminen on periaatteellisesti merkittävä ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoitus
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta yli 20 % (mutta ei edellytä maankäytösopimusta)
- rakentaminen ulotetaan alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta,

jos toimenpide ei ole kaavan periaatteiden mukainen

- poiketaan rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä
- päätetään rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö tekee poikkeamispäätöksen, kun

- edellä mainittu (muutoin kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivallassa oleva) poikkeaminen ei koske rakennuksen suojelua tai ei ole muuten periaatteellisesti merkittävä ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoitus
- rakennusoikeuden ylitys on enintään 20 %
- rakentaminen ulotetaan alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta rakentamisen toimenpide on kaavan periaatteiden mukainen
- tonttitehokkuutta nostetaan pientalotonteilla enintään $et=0,05$ enintään tehokkuuteen $et=0,25$. Muu korotus edellyttää kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä alueellisia suunnitteluperiaatteita.
- Muita esimerkkejä (huom! jos poikkeaminen on periaatteellisesti merkittävä, päättäjällä on näissä esimerkeissä kaupunkisuunnittelulautakunta):
- hanke poikkeaa merkittävästi voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta tai tällaista käyttötarkoituksenmuutosta haetaan yli 5 vuoden määräajaksi.
- tilapäinen rakennus, jonka kerrosala poikkeaa asemakaavassa osoitetusta vähäistä enemmän, halutaan pysyttää paikallaan yli viisi vuotta
- kaavan laatimista varten on rakennuskielto ja rakennuskiellosta halutaan poiketa vähäistä enemmän
- asemakaavan määräämästä asuntojen keskipinta-alasta poiketaan
- asemakaavan pysäköintinormista poiketaan
- asemakaava tai asemakaavan muutos on hyväksytty, mutta ei vielä lainvoimainen (MRL 53 § 3 mom.)
- kyseessä on olemassa olevan asuinrakennuksen laajentaminen tai korvaaminen ranta-alueella, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa.

Kaupunginhallitus tekee suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamispäätöksen, kun

- edellytetään tehtäväksi maankäyttösopimus. Siitä on hyvä neuvotella etukäteen kiinteistöviraston kanssa.

Uudenmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) tekee poikkeamispäätöksen, kun

- rakennetaan uusi rakennus ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta.

RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN PERUSTEELLA

MRL 174 §:n mukaan poikkeamispäätöksessä on määrättävä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Aika voi olla enintään kaksi vuotta. Hakijan on syytä tarkistaa poikkeamispäätöksen saatuaan, onko päätöksessä määrätty tätä lyhyempi aika. On hyvä myös tarkistaa, sisältääkö poikkeamispäätös ehtoja, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennuslupaa haettaessa.

Rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella. Rakennusluvassa määrätään tällöin, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

POIKKEAMISTA KOSKEVAT SÄÄDÖKSET

MRL 171 §, **Poikkeamisvalta**

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

- 1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajenta-

misesta tai korvaamisesta (lisäys 1.4.2011);

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta; (30.12.2008/1129)

3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai

4) poikkeamisesta 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Jos rakentaminen tai muu toimenpide edellyttää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan 1 momentin mukaan kuuluvaa poikkeamista, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen. (22.12.2009/1589)

Poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (alueellinen poikkeaminen), kun kysymys on asemakaava-alueella olevassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. (30.12.2008/1129)

...

Tämän pykälän mukaista poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennuslupan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

MRL 172 §, Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 171 §:n 4 momentissa tarkoitettua alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. (30.12.2008/1129)

MRL 173, Poikkeamismenettely (22.12.2009/1589)

Ennen 171 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on kunnan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille ja muille edellä mainituille tahoille. Tarkemmat säännökset kuulemisesta annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on kuitenkin pyydettävä aina, kun poikkeaminen koskee:

1) aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;

2) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;

3) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai

4) maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Edellä 2 momentissa mainittujen viranomaisten tulee antaa lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on ennen 171 §:n 3 momentin mukaisen poikkeamisen ratkaisemista pyydettävä asianomaisen kunnan lausunto. Asianosaisten kuulemisesta ja muiden lausuntojen pyytämisestä on soveltuvin osin voimassa, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

MRL 174 §, Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen

Poikkeamispäätös on perusteltava siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Päätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset ja ehdot. (30.12.2008/1129)

Päätöksessä on määrättävä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Aika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määrä-

aika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta. (30.12.2008/1129)

Päätös on toimitettava hakijalle. Päätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Kunnan tulee toimittaa 171 §:n mukainen poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. (22.12.2009/1589)

Kunnan poikkeamispäätökseen sovelletaan, mitä 145 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

MRA 85 §, Poikkeuksen hakeminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamista koskevaan hakemukseen on liitettävä:

- 1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;
- 2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä
- 3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 86 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

Poikkeamista koskeva hakemus jätetään kunnalle. Jos hakemuksen käsitteleminen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kuuluu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, kunnan tulee lähettää hakemus sinne oman lausuntonsa ohella. (29.12.2009/1829)

MRA 86 §, Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta

Poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää esittää muistutuksensa hakemuksesta. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Muiden maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 1 momentissa tarkoitettujen asianosaisten kuulemiseksi silloin, kun laajempi kuuleminen on tarpeen, on hakemuksesta kuulutettava kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitettava lisäksi hakemuksesta ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja varattava asianosaisille vastaava aika muistutuksen tekemiseen. Sellaisen naapurin osalta, jonka osoitetta ei saada selville väestötietojärjestelmästä tai osoite ei muuten ole kunnan tiedossa, saadaan ilmoittamisessa menetellä kuten edellä muiden asianosaisten kuulemisesta säädetään. Määräaika lasketaan tällöin kuulutuksen julkaisemisesta sanomalehdessä. (22.6.2005/437)

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kunnan järjestämä kuuleminen ole tarpeen.

Kunnan järjestämästä kuulemisesta johtuvat kustannukset maksaa kunta, joka voi periä ne hakijalta maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n nojalla.

MRA 88 §, Poikkeamispäätöksen lähettäminen tiedoksi (29.12.2009/1829)

Kunnan tulee toimittaa poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle viivytyksettä päätöksen antamisen jälkeen. Päätökseen on liitettävä sen kohteena olevaa aluetta osoittava asemapiirros ja ympäristökartta tai muu kartta, josta alueen rakentaminen käy riittävän selvästi ilmi.

MRA 89 §, Lainvoimaa vailla oleva poikkeamispäätös

Rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

1 § Tavoitteet

Lain tavoitteena on hankkia kokemuksia siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.

2 § Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Kouvolassa.

3 § Poikkeamisvalta

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2–4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen myöntää Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Kouvolassa kunta.

4 § Asemakaavassa mahdolliset erityismääräykset

Vantaan Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella asemakaava-alueella voidaan asemakaavassa antaa määräys kiinteistön liittämisestä keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. (13.12.2013/990)

Määräystä kiinteistön liittämisestä jätteiden putkikeräysjärjestelmään sovelletaan kiinteistöön, jos keräysjärjestelmä on rakennuslupaa haettaessa toteutettu siten, että siihen liittymisen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Määräystä ei kuitenkaan sovelleta, jos rakennuslupa koskee olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyötä taikka laajennusta tai olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvää talousrakennusta.

5 § Rakennusluvun myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 2 momentista poiketen Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

6 § Seurantavastuu

Kokeilussa mukana olevat kunnat ovat velvollisia seuraamaan ja arvioimaan kokeiluja ja antamaan ympäristöministeriölle kokeilun seurantaa ja arviointia koskevat tiedot.

8 § Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2011 ja on voimassa 31 päivään joulukuuta 2018. (13.12.2013/990) Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin. Tämän lain 3 § on voimassa Helsingin, Espoon ja Vantaan osalta enintään kuitenkin siihen saakka kuin alueelle laadittu oikeusvaikutteinen pääkaupunkiseudun yleiskaava on tullut voimaan.

LIITE 7 (1/2)
Poikkeamishakemus
(Helsingin Rakennusvalvontavirasto)



HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

HAKEMUS

Poikkeaminen (MRL 171§)
Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137§)

Täytä huolellisesti hakemuksen kaikki kohdat (1-15). Katso ohjeita myös: www.rakvv.hel.fi

VIRANOMAISEN MERKINTÖJÄ

Tunnus

Vastaanottaja ja päiväys

1. RAKENNUSPAIKKA

Kaupunginosa

Kortteli/Kylä/Yleinen alue

Tontti/Tila RN:o

Postiosoite

Postinumero ja postitoimipaikka

2. ASEMAKAAVA

☐ Rakennuspaikalla on lainvoimainen asemakaava

Asemakaavan numero

Saanut lainvoiman (vuosi)

Asemakaavamääräykset on esitetty asemapiirroksessa.

☐ Asemakaavan laadinta / muutos on vireillä ja/tai rakennuspaikalla on rakennuskielto (yliviivaa tarpeeton)

3. RAKENNUSSUOJELU

☐ Rakennuspaikkaan ei kohdistu suojelumääräyksiä (asemakaavassa tai rakennussuojelulaki)

Suojelumääräykset on esitetty asemapiirroksessa.

☐ Rakennuspaikkaan kohdistuu suojelumääräyksiä

Suojelumerkintä kaavassa

4. HAKIJA

Nimi

Rakennuspaikan omistaja tai haltija.
Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudet: katso RakMK A2.

Postiosoite

Postinumero ja postitoimipaikka

Puhelin virka-aikana

Telefax

Sähköposti

5. PÄÄSUUNNITTELIJA

Nimi

Tutkinto

Hankkeen suunnittelun kokonaisuudesta vastava pätevä henkilö: katso RakMK A2.

Postiosoite

Postinumero ja postitoimipaikka

Puhelin virka-aikana

Telefax

Sähköposti (aina ilmoitettava)

6. ASIAMIES

Nimi

Tutkinto

Yhteyshenkilö, jolla on oikeus täydentää ja korjata asiakirjoja.

Postiosoite

Postinumero ja postitoimipaikka

Puhelin virka-aikana

Telefax

Sähköposti (aina ilmoitettava)

7. RAKENNUSVALVONTA- MAKSUN VELOITUS

Nimi

Täytettävä AINA ja vain yksi veloitettava.
Tarkasta myös, että maksajan osoitetiedot on oikein.

Postiosoite

Postinumero ja postitoimipaikka

Puhelin virka-aikana

Telefax

Sähköposti

8. RAKENNUSHANKE TAI TOIMENPIDE

rastita toimenpidetyyppi ja täytä pyydetyt tiedot.
Selosta lyhyesti rakennushankkeesta ja/tai toimenpiteestä, jolle poikkeamispäätöstä haetaan.

☐ Uudisrakennus

☐ Korjaus- ja/tai muutostyö

☐ Lisärakennus ja/tai laajennus

☐ Purkaminen

☐ Tilapäinen/määräaikainen rakennusluvan jatkaminen

☐ Muu, mikä?

Lyhyt selostus toimenpiteestä sekä rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus

Hankkeen muut laajuustiedot (kuten kerrosalat) tulee esittää asemapiirroksessa tai erillisellä liitteellä.

☐ Selostus toimenpiteestä on täydennetty erillisellä liitteellä

Hankkeen kokonaisala ja/tai muutoksen pinta-ala (m²)

Rakennuksen alkuperäinen suunnittelija

Rakentamisvuosi

Lyhyt selostus rakennukseen aikaisemmin tehdyistä merkittävistä muutoksista

☐ Hankkeen yhteydessä puretaan:

☐ Ei purkamistoimenpiteitä

3/2011, Copyright:
Helsingin kaupunki
rakennusvalvontavirasto

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

OTE PÖYTÄKIRJASTA

03.02.2015

§ 55

1

Asunto Oy Kinaporinpiha
c/o Asuntoleijonat
Mannerheimintie 71 B
00270 HELSINKI

RAKENNUSLUPA

Tunnus	12-2301-14-D
Hakija	As. Oy Kinaporinpiha
Rakennuspaikka	Alppiharju, 091-012-0358-0059 Hämeentie 62
Pinta-ala	1054 m ²
Kaava	8347
Lainvoimaisuus	1982
Alueen käyttö	AK, asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Harju Juhani arkkitehti Arkk.tsto Juhani Harju

Rakennustoimenpide

Käyttötarkoituksen muutoksia kadunvarsirakennuksessa

As Oy Kinaporinpiha hakee lupaa seuraaville kadunvarsirakennuksen sisäisille muutostöille.

Tontilla on voimassa rakennuskielto nro: 12259, joka koskee rajatulla alueella kaptakaupungin kadunvarsirakennusten ensimmäisten kerrosten liike- ja toimistotilojen tai niihin liittyvien tilojen muuttamista asunnoiksi. Haettavana oleva hanke ei ole rakennuskiellon piirissä.

Tehtävät muutostyöt:

- ensimmäisen kerroksen vanha pesutupa muutetaan jätahuoneeksi ja sisäpihalta puretaan erillinen jätesuoja. Jätahuoneeseen tehdään uusi ulko-ovi.
- toisen kerroksen toimistotilat palautetaan asunnoiksi, asunnon B17b ikkunat uusitaan palo-osastoiduiksi puuikkunoiksi.
- neljännen kerroksen asuntolahuoneista tehdään niitä yhdistämällä 10 kpl asuntoja.
- viidennen kerroksen asuntoon tehdään varatie, ja pelastautumistaso katolle.

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

OTE PÖYTÄKIRJASTA

03.02.2015

§ 55

2

-kaikkien asuinhuoneistojen (kok. 41 kpl) irtaimistovarastot (45 kpl) sijoitetaan ullakolle. Ylimääräisillä varastoilla varaudutaan piharakennuksessa myöhemmin tehtäviin muutoksiin.
-sekä kadunvarsi- että piharakennuksen kellarikerrokseen on osoitettu ulkoiluvälinevarastotiloja sekä kiinteistönhoidon tiloja. Yhteistilojen määrää varaudutaan vielä lisäämään myöhemmän piharakennuksen muutoksen yhteydessä.
-porrashuoneiden ylimpien kerrosten ikkunat muutetaan savunpoistoikkunoiksi.

Lukuun ottamatta uutta asuntoa B17b, eivät uudet asunnot ole esteettömiä.

Piha-alueelle osoitetaan 25 polkupyöräpaikkaa, lisäksi kellarikerrokseen on osoitettu tilat 40 polkupyörälle.

Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu.

Lupakäsittelyn yhteydessä on toimitettu alustava ääneneristävyysselvitys, asbesti- ja haitta-ainekartoitus sekä alustavat selvitykset ilmanvaihdesta ja hv-seinien osastoinnista hormien kohdalla.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asunnoiksi muutettavien neljännen kerroksen huoneistojen välipohjat eivät täytä nykyisiä RakMk C1 mukaisia ääneneristävyyksivaatimuksia ilma- ja askelääneneristävyydestä ($R'w > 55$ dB ja $L'n,w < 53$ dB). Tässä kyseisessä tapauksessa on katsottu voitavan hyväksyä rakentamisajankohdan määräyksiä tai suosituksia vastaava tai siitä parannettu taso. Rakennuksen rakentamisajankohtana ei ole ollut määräyksiä ääneneristävyydestä. Vuonna 1955 annetun suosituksen mukaan rakenteiden ilmaääneneristävyys vaaka- ja pystysuunnassa tulee olla $R'w > 51$ dB, samoin kuin askelääneneristävyys $L'n,w < 51$ dB.

Paikalla suoritettujen mittausten mukaan neljännen ja kolmannen kerroksen välillä mitattu ilmaääneneristävyytluku $R'w$ välipohjassa on 49 dB ja mitattu askeläänitasoluku $L'n,w$ 60 dB. Nykyisiä ääneneristävyyssarvoja ei huononnetta.

Neljännen kerroksen asuntojen hv- seinät eivät täytä nykyisiä RakMk C1 määräyksiä ääneneristävyydestä ($R'w$ 55 dB). Paikalla

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

OTE PÖYTÄKIRJASTA

03.02.2015

§ 55

3

suoritettujen mittausten mukaan hv-seinien ääneneristävyys on 50 dB. Hv-seiniä parannetaan tasoon R^w 53-55-dB.

Toisessa kerroksessa on kyse asunnoiksi palauttamisesta, jolloin niissä ei edellytetä nykymääräysten täyttymistä.

Taloyhtiö on hyväksynyt poikkeamat määräyksistä.

Toisen kerroksen asunnon B17b ikkunat osastoidaan piharakennuksesta. Keittotilan tuuletusikkunaan asennetaan kiintopainike.

Asunnot eivät ole esteettömiä lukuun ottamatta huoneistoa B17b. Perusteluna on korjausrakentamisen asettamat rakenteelliset rajoitukset.

Asunto B9g ei täytä RakMk G1 määräystä asunnon minimikoosta 20 m², vaan on 18 m². Perusteluna on että asunnon ikkunapinta-ala täyttää asuinhuoneen osalta 10% vaatimuksen ja asunnossa on jo tällä hetkellä olemassa asunnon edellyttämät keitto- ja peseytymismahdollisuudet. Näin ei porrashuoneiden välisellä osalla asunnoissa jouduta tekemään ylimääräisiä muutostöitä.

Hankkeen laajuus

Muutosalue 750 m²
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- rakennesuunnitelmat

HELSINGIN KAUPUNKI OTE PÖYTÄKIRJASTA
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

03.02.2015

§ 55

4

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- Ääneneristys selvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon.

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Uusittavat asunnon B17b sekä savunpoistoikkunat tulee tehdä vastaavin materiaalein, detaljein ja värein kuin rakennuksen muutkin ikkunat.

Rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä tulee toimitettua alustavaa ääneneristävyys selvitystä tarkentaa välipohjarakenteen VP2 osalta vastaamaan leikkauspiirustuksessa esitettyä, sekä toimittaa selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan Hämeentien puoleisissa asunnoissa ja niiden mahdollisesta parantamisesta asemakaavassa edellytettyn 35 dB(a) tasoon.

Rakentamisen yhteydessä ennen neljännen kerroksen uusien asuntojen käyttöönottoa on varmistettava ääneneristysmittauksin uusien tilojen ja olemassa olevien asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ilmoitettuun parannettuun tasoon (R'w 50-60 dB ja L'n,w 57-60 dB).

Ennen asuntojen käyttöönottoa on esimerkiksi huoneistoissa tehtävin äänimittauksin varmistuttava Hämeentien puoleisten asuntojen ikkunoiden ja seinärakenteiden asemakaavan mukaisesta rakenteiden ääneneristävyydestä 35 d(A).

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

OTE PÖYTÄKIRJASTA

03.02.2015

§ 55

5

rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.
Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 125 §, 133 §,
135, §

Päätäjä

Heli Virkamäki
vs. lupayksikön päällikkö

Käsittelijä

Virpi Vartio
puh. 310 26431

Liitteet

Hakemus
Selvitys suunnittelijoista
Ote kokouspöytäkirjasta
Yhtiökokouspöytäkirja
Hakijan suostumus poikkeamisiin
Naapurien kuuleminen
Selvitys hankkeesta

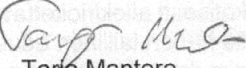
Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.02.2015, jolloin sen
katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuosoitus

Otteen oikeaksi todistaa

Helsinki, 06.02.2015


Tarja Mantere
osastosihteeri



HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

OTE PÖYTÄKIRJASTA

03.02.2015

§ 55

6

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontavirastolle.

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

OTE PÖYTÄKIRJASTA

03.02.2015

§ 55

7

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarenkatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 20.02.2015.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 21.02.2018 ja loppuunsaattettava viimeistään 21.02.2020. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta ja lupamääräyksissä edellytetty VASTAAVA TYÖNJOHTAJA on hyväksytty johtamaan rakennustyötä.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle rakennusteknisen osaston insinööriille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.